



Dictamen 2/11

Dictamen sobre el

PLAN ESPECIAL DE LA BAHÍA DE SANTANDER



CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL

1.- Antecedentes.

El día 3 de febrero de 2011, tiene entrada en el Consejo escrito de la Consejería de Industria y Desarrollo Tecnológico solicitando Dictamen sobre el *Plan Especial de la Bahía de Santander*.

El día 10 de febrero de 2011 acude al CES el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, Excmo. Sr. D. José María Mazón Ramos, para realizar ante el Pleno del Consejo una presentación sobre el *Plan Especial Bahía de Santander*. El Consejero acudió acompañado del Director General de Urbanismo, Ilmo. Sr. D. Pedro Ángel Gómez Portilla, del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, Ilmo. Sr. D. Luis Ángel Collado Lara, del Subdirector de Ordenación del Territorio, José Manuel Lombera Cagigas, y del Jefe de Servicio de Planificación y Ordenación del Territorio, D. Jesús Molinero Barroso. A la finalización de la exposición tiene lugar un turno de preguntas, aclaraciones e intervenciones, por parte de los miembros del Consejo, siendo todas ellas respondidas por el Sr. Consejero y su equipo.

La Sección de Economía y Desarrollo Territorial, competente en la materia, se reúne el 14 de febrero de 2011, elaborando propuesta de Dictamen.

El día 18 de febrero de 2011, el Pleno del Consejo Económico y Social, aprobó el Dictamen, en virtud del Artículo 15.b) del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Económico y Social.

2.- Estructura y Contenido.

2.1.- Documentos que forman parte del Plan Especial de la Bahía de Santander (PEB).

Carecemos del proyecto de Decreto del Consejo de Gobierno de aprobación del Plan que se somete a dictamen, pero disponemos del Plan en sí. Dicho Plan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60.1 de la *Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (Boletín Oficial de Cantabria de 4 de julio de 2001)* y lo regulado por la *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (Boletín Oficial de Cantabria extraordinario nº 21, de 29 de septiembre de 2004)*, está integrado por los siguientes documentos:

- a) Estudios Territoriales¹: se trata de un compendio documental en el que se recopilan los aspectos más destacados de la configuración territorial del arco de la Bahía de Santander.
- b) Memoria de Ordenación: además de constituir un documento de síntesis y diagnóstico, la finalidad de este documento es la de establecer y desarrollar los objetivos y criterios generales de la ordenación, así como los elementos básicos de la estructura territorial, con especial referencia a los espacios libres y equipamientos.
- c) Normativa: texto articulado que constituye el marco jurídico-normativo específico del Plan Especial.
- d) Planos de Ordenación: además del texto articulado la ordenación cuenta con un anexo cartográfico destinado a plasmar la ubicación en el territorio de las distintas categorías de ordenación propuestas.
- e) Catálogo: recogiendo y regulando las edificaciones de carácter tradicional y valor patrimonial halladas en el ámbito del Plan como complemento normativo.

¹ En cumplimiento de las determinaciones contenidas en el apartado 2 de artículo 56 y en el Anexo III de POL, los Estudios Territoriales incluyen entre sus apartados, un análisis de la incidencia de las determinaciones del PEB en el planeamiento urbanístico de los municipios afectados y un inventario de la totalidad de edificaciones y construcciones existentes en el ámbito de aplicación.

- f) Estudio Económico-Financiero: que contiene la programación de las actuaciones previstas por el Plan Especial así como las fórmulas y líneas generares de financiación.
- g) Anexo Documental: incluye un Informe Arqueológico que recoge el catálogo de patrimonio arqueológico existente en el ámbito de aplicación.

2.2.- Estructura de la Normativa.

La Normativa del Plan que se somete a Dictamen consta de ochenta y un artículos divididos en cinco Títulos.

TÍTULO PRELIMINAR. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Ámbito de aplicación
- Artículo 3. Procedimiento para la actualización del ámbito
- Artículo 4. Objetivos generales
- Artículo 5. Objetivos específicos y ámbitos de reordenación
- Artículo 6. Determinaciones
- Artículo 7. Documentación del Plan Especial
- Artículo 8. Efectos del Plan
- Artículo 9. Adaptación del planeamiento urbanístico
- Artículo 10. Otras determinaciones
- Artículo 11. Coordinación administrativa
- Artículo 12. Vigencia, modificación y revisión del Plan

TÍTULO I. NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES

- Artículo 13. Finalidad y eficacia de las Normas Generales de Aplicación

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Sección 1º. Protección de los cauces y recursos hídricos.

- Artículo 14. Circulación superficial de las aguas
- Artículo 15. Ocupación de cauces y hábitats asociados
- Artículo 16. Embalses y bolsas de agua dulce
- Artículo 17. Calidad de las aguas

Sección 2º. Protección de la vegetación

- Artículo 18. Masas forestales, arbolado disperso y vegetación singular
- Artículo 19. Conservación del arbolado existente
- Artículo 20. Medidas de compensación
- Artículo 21. Directrices de aplicación en la elaboración de planes municipales

Sección 3º. Protección de los suelos y recursos freáticos.

- Artículo 22. Coberteras edáficas de atención preferente
- Artículo 23. Medidas compensatorias
- Artículo 24. Directrices de aplicación en la elaboración de planes municipales

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PAISAJE, PATRIMONIO Y TERRITORIO**Sección 1º. Protección del paisaje**

- Artículo 25. Unidades paisajísticas vulnerables.
- Artículo 26. Elementos constitutivos y simbólicos del paisaje.
- Artículo 27. Integración paisajística.
- Artículo 28. Movimiento de tierras.
- Artículo 29. Otras determinaciones.
- Artículo 30. Directrices de aplicación en la elaboración de planes municipales

Sección 2º. Protección del patrimonio

- Artículo 31. Elementos patrimoniales a conservar.
- Artículo 32. Medidas preventivas.
- Artículo 33. Directrices de aplicación en la elaboración de planes municipales

Sección 3º. Protección territorial

- Artículo 34. Unidades territoriales y formas de organización del espacio a preservar.
- Artículo 35. Medidas preventivas.
- Artículo 36. Directrices de ordenación para la integración territorial de los nuevos desarrollos urbanísticos.
- Artículo 37. Condiciones de los estándares y parámetros urbanísticos.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y CONSTRUCCIONES

- Artículo 38. Definiciones generales
- Artículo 39. Definición de actividades y usos constructivos
- Artículo 40. Usos permitidos con carácter general
- Artículo 41. Usos autorizables con carácter excepcional
- Artículo 42. Procedimiento
- Artículo 43. Documentación

TÍTULO III. DETERMINACIONES GENERALES DE LA ORDENACION

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES

- Artículo 44. Elementos de ordenación y acciones de desarrollo.
- Artículo 45. Formulación y autorización de Proyectos.
- Artículo 46. Articulación entre Proyectos

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES PARTICULARES

Sección 1º. Conservación y Regeneración Ambiental (CRA)

- Artículo 47. Definición.
- Artículo 48. Directrices de desarrollo.
- Artículo 49. Determinaciones de los PIA.
- Artículo 50. Documentación y Contenidos de los PIA.
- Artículo 51. Usos específicos autorizables

Sección 2º. Conservación y Recuperación Paisajística (CRP)

- Artículo 52. Definición
- Artículo 53. Usos específicos autorizables.

Sección 3º. Reservas Metropolitanas (RM)

- Artículo 54. Definición.
- Artículo 55. Directrices de desarrollo.
- Artículo 56. Determinaciones de los PID.
- Artículo 57. Documentación y Contenidos de los PID.
- Artículo 58. Usos específicos autorizables.

Sección 4º. Consolidación e Integración Urbana (CIU)

- Artículo 59. Definición.
- Artículo 60. Directrices de desarrollo
- Artículo 61. Usos específicos autorizables

Sección 5º. Áreas de Oportunidad (AO)

- Artículo 62. Definición.
- Artículo 63. Directrices generales de desarrollo.
- Artículo 64. Directrices particulares de desarrollo en Grado I.
- Artículo 65. Directrices particulares de desarrollo en Grado II.
- Artículo 66. Directrices particulares de desarrollo en Grado III.
- Artículo 67. Usos específicos en las Áreas de Oportunidad

CAPÍTULO III. INICIATIVAS TRANSVERSALES DE DINAMIZACIÓN**Sección 1º. Disposiciones Comunes**

- Artículo 68. Objeto y finalidades.
- Artículo 69. Formulación y aprobación de las Iniciativas Transversales de Dinamización.
- Artículo 70. Desarrollo y contenido de las Iniciativas Transversales de Dinamización.

Sección 2º. Propuesta de Actuación

- Artículo 71. Itinerarios de Conectividad Ecológica
- Artículo 72. Criterios de diseño.
- Artículo 73. Variaciones de los tramos que no implican modificación del Plan.
- Artículo 74. Centro de Interpretación y Observación de la Bahía.

TÍTULO IV. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y FINANCIACIÓN

- Artículo 75. Conservación y mantenimiento
- Artículo 76. Ayudas y subvenciones

TÍTULO V. PROGRAMA DE SUPERVISIÓN AMBIENTAL

- Artículo 77. Procedimiento y coordinación competencial
- Artículo 78. Objetivos de protección ambiental
- Artículo 79. Variables ambientales de seguimiento preferente
- Artículo 80. Contenido y alcance de los informes de seguimiento
- Artículo 81. Indicadores ambientales

2.3.- Breve indicación del contenido de la Normativa del Plan Especial de la Bahía de Santander.

La normativa establece una serie de disposiciones que serán de aplicación directa en todo el ámbito del PEB para la protección del medio ambiente, el paisaje, el patrimonio y el territorio, así como unas condiciones generales de los usos y construcciones. A continuación divide el ámbito del Plan en cinco **Categorías de Ordenación** y establece para las mismas una regulación específica. Las cinco categorías de ordenación son:

1. CRA: Conservación y Regeneración Ambiental. Comprende los territorios marismeiros. La finalidad es la conservación ambiental. Dentro de la misma se recogen cinco ámbitos de ordenación:

- Marismas de Alday
- Marismas de Micedo o Cabecera de la Ría del Carmen
- Ría de Boo
- Marismas Blancas y
- Marismas Negras.

Su desarrollo está sujeto a la elaboración de Proyectos de Intervención Ambiental (PIA).

2. CRP: Conservación y Recuperación Paisajística. Comprende los relieves que forman las sierras litorales cantábricas. Se busca la recuperación paisajística pero se permiten bajo determinadas condiciones obras de rehabilitación y determinadas instalaciones necesarias para la explotación agraria o viviendas vinculadas a la explotación ganadera. Existe un solo ámbito de ordenación:

- Falda de la Ladera Norte de Peña Cabarga, que se extiende desde el Embalse de Heras hasta las proximidades del núcleo de Liaño, en los municipios de Villaescusa y Medio Cudeyo.

3. RM: Reservas Metropolitanas. Comprende los relieves alomados de la Bahía. Incluye los siguientes ámbitos de ordenación:

- Alto Maliaño-Punta Parayas
- Alto de Funciega
- Alto de Liaño
- y Alto de Rueda o del Rebollar

Su desarrollo está sujeto a la elaboración de Proyectos de Intervención Dotacional (PID) y tienen como objeto la configuración de una red de parques metropolitanos.

4. CIU: Consolidación e Integración Urbana. Incluyen ámbitos de suelo rústico que se encuentran próximos a asentamientos consolidados. En este suelo se podrán permitir desarrollos urbanísticos en el momento de Revisión del planeamiento municipal y conforme a los criterios de este PEB. Comprende cinco Ámbitos de Ordenación:
 - Mies de San Juan
 - Enclave de Parayas
 - Mies del Monte
 - Frente Costero de Pedreña
 - y Liaño-La Concha.

5. AO: Áreas de Oportunidad. Son territorios situados en la banda terrestre de influencia y contacto más directo con la lámina de agua. El Plan delimita un único ámbito dentro del cual se distinguen tres grados de intervención:
 - Frente Costero Pontejos Elechas.
 - Grado I: está integrado por la banda de suelos rústicos que se interpone entre la línea de costa y el borde urbano. El Pla abre la posibilidad de desarrollar iniciativas y proyectos destinados a la restauración ambiental y paisajística.
 - Grado II: Comprende dos ámbitos; Pedrosa y El Urro. Se vinculan a la consecución y consolidación de equipamientos de carácter supramunicipal.
 - Grado III: engloba los suelos rústicos que por su proximidad y contacto con el suelo urbano pueden albergar nuevos crecimientos sin que se produzca una merma significativa de los valores naturales y culturales propios.

Además el PEB contempla la posibilidad de realizar Iniciativas Transversales de Dinamización proponiendo la creación de itinerarios de Conectividad Ecológica, si bien el Estudio Económico Financiero sólo contempla para este programa 60.000 euros en el periodo 2009-2015.

El Plan tiene una vigencia indefinida sin perjuicio de sus posibles revisiones y modificaciones, así como un Programa de Supervisión, cuyo contenido y periodicidad no nos parece que esté debidamente concretado en la normativa del PEB.

2.4.- Articulado y contenido normativo.

Se acompaña al presente Dictamen, como **Anexo I**, el texto completo dictaminado de la "Normativa", que se incluye en el *Plan Especial de la Bahía de Santander*.

3.- Antecedentes y referencias de carácter general

3.1.- Los Planes Especiales y su posible finalidad.

La *Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*² (en adelante *LOTRUSCA*), en su artículo 59, prevé que la Comunidad Autónoma pueda aprobar Planes especial en desarrollo directo de las previsiones contenidas en el Plan Regional de Ordenación Territorial (en adelante PROT) y en las Normas Urbanísticas Regionales (en adelante NUR). Estos planes especiales pueden tener las siguientes finalidades:

- a. Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones aéreas, terrestres o marítimas.
- b. Protección de zonas de litoral y de montaña.
- c. Abastecimiento y saneamiento de aguas.
- d. Ordenación de residuos.
- e. Suministro de energía y comunicaciones por cable.
- f. Protección del subsuelo, en especial el que afecte a estructuras y yacimientos arqueológicos.
- g. Protección del paisaje, la riqueza etnográfica, los recursos naturales y el medio rural.

Los Planes Especiales prevalecen y se imponen a los Planes Generales de Ordenación Urbana cuando desarrollen directamente, o completen, el planeamiento territorial o vengan impuestos por Leyes sectoriales de prioritaria aplicación. La aprobación de dichos Planes Especiales obliga a la adaptación del planeamiento municipal.

Si bien en Cantabria ya están aprobadas las NUR³, aún no ha sido aprobado el PROT, lo cual supone una limitación del ámbito sobre el que se pueden extender los planes especiales que se aprueben.

² Boletín Oficial de Cantabria de 4 de julio de 2001

³ Por *Decreto 65/2010, de 30 de septiembre*, se aprobaron las Normas Urbanísticas Regionales (Boletín Oficial de Cantabria de 8 de octubre de 2010).

Mientras no se conozcan las previsiones del PROT⁴, la Comunidad sólo podrá formular planes especiales que tengan como finalidad la protección del paisaje, la riqueza etnográfica, los recursos naturales y el medio rural, así lo establece expresamente el artículo 59.3⁵ de la *Ley del Suelo de Cantabria*. Para regular otras finalidades se ha de esperar a tener el aprobado el PROT, a cuyas disposiciones habrán de quedar vinculados los planes especiales.

Por lo tanto, a falta de aprobación del PROT el Plan Especial de la Bahía de Santander, en adelante PEB, habrá de limitar su contenido a las disposiciones precisas para la protección del paisaje, la riqueza etnográfica, los recursos naturales y el medio rural, pero sin poder entrar en la planificación del territorio no afectado por estos valores.

Junto al PEB, actualmente se encuentran en diferentes fases de tramitación, el Plan Especial de la Red de Sendas y Caminos del Litoral y el Plan Especial de Protección y Ordenación del Territorio Pasiego.

3.2.- El procedimiento de aprobación de los Planes Especiales.

En cuanto a la tramitación que deben seguir estos Planes Especiales del artículo 59.1.g de la *Ley del Suelo de Cantabria*, el artículo 76.1 establece que corresponde al Gobierno, siguiendo el procedimiento previsto para la aprobación de las Normas Urbanísticas Regionales en el artículo 23 de la *Ley del Suelo de Cantabria*, incumbiendo, salvo en el supuesto de desarrollo de las mismas, su formulación y elaboración a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y su aprobación inicial y provisional a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio.

El procedimiento es por lo tanto el siguiente:

⁴ Artículo 11. *Plan Regional de Ordenación Territorial.*

1. *El Plan Regional de Ordenación Territorial tiene como función identificar las pautas generales del desarrollo de la Comunidad Autónoma, fijar las directrices para la ordenación del territorio, establecer las prioridades de la acción económica gubernamental en el ámbito de las infraestructuras y definir el modelo territorial deseable a proporcionar a las demás Administraciones Públicas para el ejercicio de sus respectivas competencias. ...*

⁵ *... Igualmente podrá la Comunidad Autónoma, en ausencia de Plan Regional de Ordenación del Territorio, formular y aprobar uno o varios planes especiales a los que se refiere el apartado 1.g de este artículo. ... 1 g) Protección del paisaje, la riqueza etnográfica, los recursos naturales y el medio rural.*

- a) **Elaboración por la Consejería de Ordenación del Territorio.** Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio su formulación y elaboración. A tal efecto, la Consejería podrá recabar de las Administraciones Públicas, instituciones y entidades que estime conveniente, datos e informes.
- b) **Aprobación inicial por la CROTU, periodo de información pública y audiencias:** Una vez redactado el Plan Especial, este será trasladado a la Comisión Regional de Urbanismo que las aprobará inicialmente y las someterá a información pública por un plazo no inferior a dos meses. Al mismo tiempo, la Comisión comunicará expresamente y dará audiencia singularizada a la Administración General del Estado, la asociación de Entidades Locales de ámbito autonómico con mayor implantación, los Ayuntamientos interesados y los Colegios profesionales que resulten competencialmente afectados.
- c) **Informe de la Consejería sobre las alegaciones:** Transcurrido el plazo de consulta e información pública la Comisión solicitará informe a la Consejería autora de las Normas acerca de lo alegado en el citado trámite.
- d) **Aprobación provisional por la CROTU:** Evacuado dicho informe la Comisión Regional de Urbanismo aprobará provisionalmente las Normas Urbanísticas y las trasladará al Consejero competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva por el Gobierno.
- e) **Aprobación por Decreto del Gobierno de Cantabria:** Finalmente el Plan será aprobado por Decreto del Gobierno y se publicarán en el Boletín Oficial de Cantabria.

3.3- El origen del Plan Especial de la Bahía de Santander.

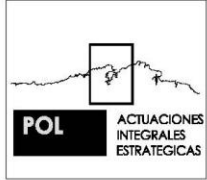
El origen del presente Plan Especial se encuentra en el Plan de Ordenación del Litoral de Cantabria, en adelante POL, aprobado por *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre (Boletín Oficial de Cantabria extraordinario nº 21, de 29 de septiembre de 2004)*. En su Anexo III, dicho Plan, definió en la Bahía de Santander el ámbito de una Actuación Integral Estratégica de Reordenación que habría de ser desarrollada en el plazo de un año desde su entrada en vigor, el 28 de septiembre de 2004, mediante la aprobación de un Plan Especial o un

Proyecto Singular de Interés Regional de acuerdo con los objetivos del Anexo III del POL⁶.

A continuación se reproducen las fichas relativas a este ámbito de Actuación Integral Estratégica recogidas en el Anexo III del POL.

ACTUACIÓN INTEGRAL ESTRATÉGICA DE REORDENACIÓN

1. Bahía de Santander



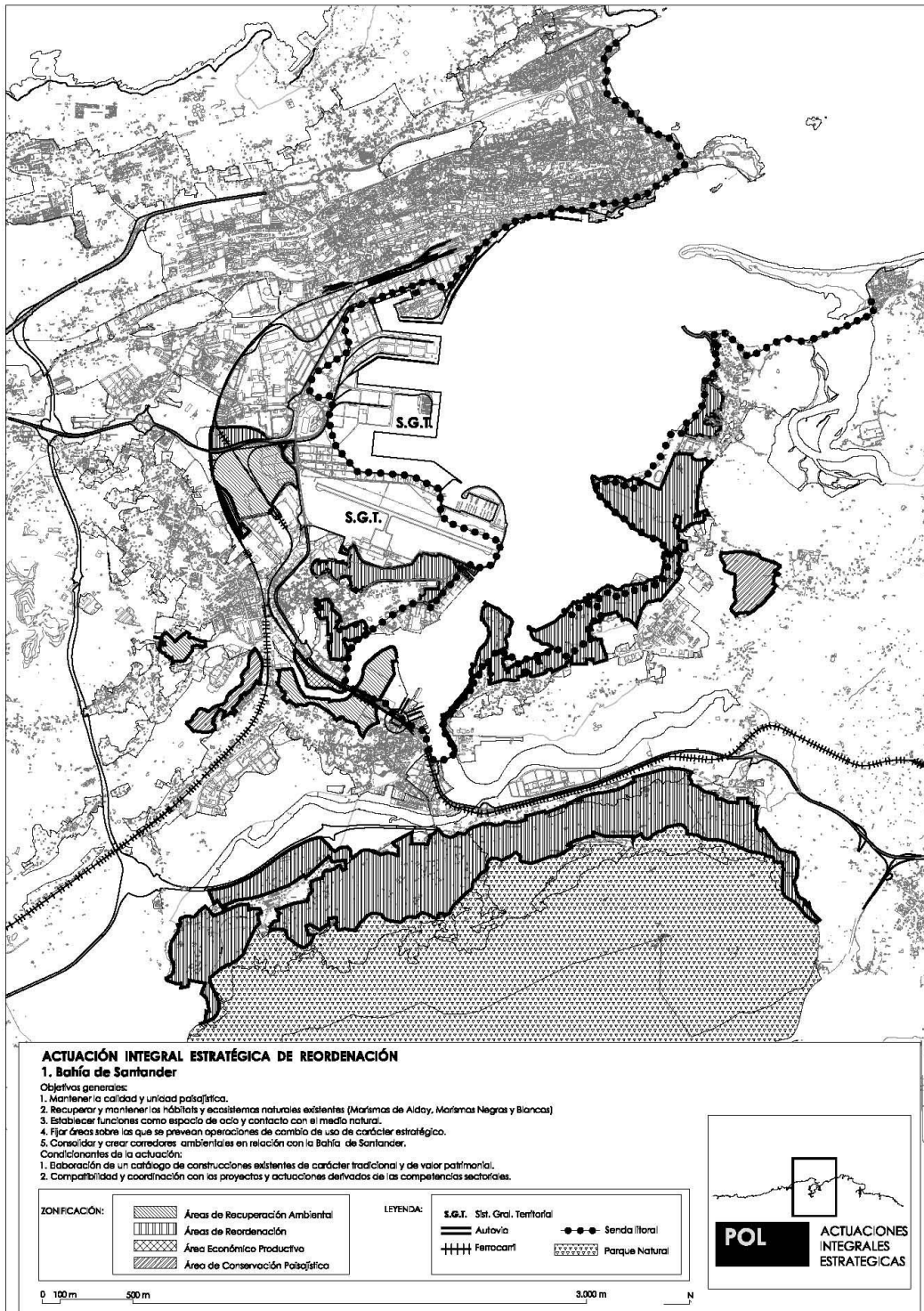
POL ACTUACIONES
INTEGRALES
ESTRATÉGICAS

Se diferencian dos ámbitos de reordenación:

1. El entorno de la Bahía de Santander, comprendiendo espacios de los municipios de Santander, Camargo, El Astillero y Marina de Cudeyo para el que se prevén unos objetivos que permitan dotar a este ámbito de un carácter unitario, atendiendo prioritariamente a:
 - El establecimiento de una zonificación pormenorizada, indicando las condiciones morfológicas y tipológicas de las áreas de recuperación de la fachada marítima y estableciendo los parámetros urbanísticos de los bordes urbanos de posible desarrollo.
 - La creación de una red de parques periurbanos apoyados en la recuperación y regeneración ambiental de las áreas de marisma como corredores ambientales de este entorno metropolitano de elevado valor ambiental y paisajístico.
 - La configuración de áreas dotacionales y de servicios, zonas verdes y espacios libres.
 - La consolidación y creación de itinerarios de movilidad peatonal prioritaria como ejes estructurales de la futura conurbación metropolitana y como elementos de referencia espacial y preservación de los valores naturales y paisajísticos.

2. El entorno del Parque Natural de Peña Cabarga, en los municipios de Medio Cudeyo y Villoescusa, como fondo escénico de la Bahía de Santander y con el fin de adecuar una red de espacios caracterizados por su calidad paisajística y su atractivo natural al objeto de compatibilizar el desarrollo urbano de la misma y preservar el encuadre natural de la Bahía. La actuación necesita de la previa catalogación y puesta en valor del patrimonio cultural existente, de todas las construcciones tradicionales (caseríos, casas, cuadras, etc.), y cívicas (puentes, construcciones vinculadas a la explotación minera, ermitas, etc.) con el fin de permitir su rehabilitación y reutilización.

⁶ Artículo 57 del POL: Régimen jurídico. Las Actuaciones Integrales Estratégicas Ambientales se podrán desarrollar a través de Planes Especiales o Proyectos Singulares de Interés Regional con las especialidades establecidas en los artículos anteriores, y de acuerdo con los objetivos recogidos en el Anexo III.



Además de la documentación exigida en el artículo 60 de la LOTRUSCA, el Plan Especial debe llevar a cabo un análisis de la incidencia que impliquen sus determinaciones en el planeamiento urbanístico de los municipios afectados. A la vista del análisis de

incidencia sobre el planeamiento, el Plan Especial decidirá sobre la necesidad de que los municipios deban adaptar su planeamiento a las determinaciones del mismo, y en tal caso se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 83 de la *LOTRUSCA* (artículo 56 del *POL*).

El Plan Especial de la Bahía de Santander afecta a Camargo, El Astillero, Santander, Medio y Marina de Cudeyo y Villaescusa

3.4.- El estado actual de la tramitación PEB.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) en sesión de fecha **17 de diciembre de 2008** acordó **aprobar inicialmente** el Plan Especial de la Bahía de Santander (PEB), sometiendo el mismo, junto con el correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), al trámite de información pública y audiencia singularizada durante el plazo de dos meses. Tras informarse dichas alegaciones por la Consejería competente en materia de ordenación del Territorio, el PEB ha sido **aprobado provisionalmente** por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) el pasado **3 de diciembre de 2010**.

Los documentos que se han sometido a dicha aprobación provisional son los mismos que ahora se someten a dictamen del CES:

- I. ESTUDIOS TERRITORIALES:
VOLUMEN I
VOLUMEN II
- II. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- III. NORMATIVA
- IV. PLANOS DE ORDENACIÓN:
PO-01. ÁMBITO DE APLICACIÓN.
PO-02. ORDENACIÓN.
FICHA 1. ÁREAS DE OPORTUNIDAD. Grados de Intervención.
- V. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
- VI. CATÁLOGO
- VII. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO
INFORME ARQUEOLÓGICO: CATÁLOGO Y ESTUDIO DE IMPACTO
ANEXO CARTOGRÁFICO

El PEB se encuentra, por lo tanto, en su fase final de aprobación por Decreto del Consejo de Gobierno. Desconocemos oficialmente si se pretende aprobar como Decreto el texto de la normativa que se nos remite, en cuyo caso faltaría el preámbulo y la parte final (disposiciones adicionales o finales...) o si, no se nos ha remitido el texto del proyecto de Decreto del Consejo de Gobierno de Cantabria que **aprobará definitivamente** este Plan.

4.- Valoraciones y Comentarios al Texto.

Falta de remisión al Consejo Económico y Social del texto normativo del Decreto de aprobación del Plan Especial de la Bahía de Santander.

El Consejo Económico y Social ha recibido comunicación de la Consejería de Industria y Desarrollo Tecnológico solicitando Dictamen sobre el Plan Especial de la Bahía de Santander, tal y como se ha reflejado en el apartado uno del presente escrito. Dicha solicitud vino acompañada de los documentos reseñados en el apartado 2.1 de este informe.

La tramitación que deben seguir estos Planes Especiales, y que hemos reflejado en el apartado 3.2 del presente Dictamen, debe seguir el procedimiento previsto para la aprobación de las Normas Urbanísticas Regionales en el artículo 23 de la *Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (Boletín Oficial de Cantabria de 4 de julio de 2001)*, que en su apartado d) establece que "Las Normas serán aprobadas por Decreto del Gobierno".

Tal y como hemos mencionado anteriormente, desconocemos oficialmente si se pretende aprobar como Decreto el texto de la normativa que se nos remite (en cuyo caso faltaría el preámbulo y las disposiciones adicionales o finales) o si, como es más probable, no se nos ha remitido el texto del proyecto de Decreto del Consejo de Gobierno de Cantabria para la aprobación del Plan Especial Bahía de Santander. En este caso, no se puede valorar ni el articulado, ni sus disposiciones adicionales, siendo por tanto el alcance del presente Dictamen limitado e incompleto.

Sobre la oportunidad del PEB y la limitación de sus objetivos respecto a la planificación de infraestructuras supramunicipales.

La memoria de ordenación del PEB, justifica la conveniencia y oportunidad del Plan, no sólo por ser una obligación impuesta por el POL, sino además, por la necesidad de articular un sistema coordinado de ordenación de carácter supramunicipal en el ámbito de la Bahía de Santander. Se insiste en que es además especialmente oportuno por dos razones fundamentales: "a) *Por la actual descoordinación, puesta*

de manifiesto en la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios del entorno de la Bahía, en relación con la ubicación y ordenación de diferentes usos de carácter supramunicipal y especialmente con los sistemas generales de equipamientos y espacios libres. b) Por la posibilidad establecida por la propia Ley 2/ 2.001 en su artículo 14, a través de la cual el Gobierno puede aprobar Planes Comarcales de Ordenación Territorial con las mismas finalidades, contenidos, documentos y procedimiento de elaboración que el PROT. Este Plan Especial, y los estudios previos que en relación con él se han elaborado, son -dice la memoria- un precedente documental de especial importancia para la futura elaboración de lo que podría ser el futuro Plan Comarcal de la Bahía (Área Metropolitana de Santander)."

Este Consejo está plenamente conforme con la necesidad y urgencia de aprobar este Plan, no sólo porque es un mandato del POL que debió cumplirse hace ya tiempo, sino por la necesidad de preservar el ambiente, paisaje y medio rural de la Bahía de Santander, uno de los principales valores medioambientales y turísticos de la región.

Para coordinar en el arco de la Bahía de Santander usos de carácter supramunicipal y, especialmente, éstos con los sistemas generales de equipamientos y espacios libres (piénsese en las futuras conexiones por tren de alta velocidad con la meseta y con Bilbao), el PEB no nos sirve. Es necesaria la aprobación del PROT o de un Plan Comarcal de la Bahía (Área Metropolitana de Santander)⁷, ya sugerido en el Memoria de ordenación del PEB⁸.

En definitiva, dada la importancia de planificar en el ámbito supramunicipal de la Bahía de Santander la coordinación de usos supramunicipales (como equipamientos comerciales) o infraestructuras (entrada de las conexiones de alta velocidad a la capital) es deseable que, cuanto antes mejor, se elabore y apruebe el PROT y/o un Plan Comarcal para la Bahía de Santander.

⁷ El artículo 14 de la LOTRUSCA, establece que "El ámbito del Plan Regional de Ordenación Territorial será el del territorio de la Comunidad Autónoma. Ello no obstante, con las mismas finalidades, contenidos, documentos y procedimiento de elaboración, el Gobierno podrá aprobar Planes Comarcales de Ordenación Territorial que, en el caso de concretar y desarrollar previsiones del Plan Regional, no podrán oponerse a éste."

⁸ "Este Plan Especial, y los estudios previos que en relación con él se han elaborado, son un precedente documental de especial importancia para la futura elaboración de lo que podría ser el futuro Plan Comarcal de la Bahía (Área Metropolitana de Santander)".

Sobre la falta de concreción y necesidad de actualización del Estudio Económico Financiero.

A pesar de que el PEB tiene, conforme al artículo 12 de su normativa, una duración indefinida, entre su documentación incluye el preceptivo⁹ Estudio Económico Financiero. Según se indica en su introducción, dicho estudio analiza los costes más directos de la aplicación del Plan, mientras que los costes que deriven de la futura ejecución de los estudios y proyectos propuestos serán tenidos en cuenta y consignados en los presupuestos generales del año correspondiente a su ejecución.

El Estudio Económico Financiero del Plan Especial se articula, tal y como establece su punto 2, en torno a un Programa de Actuación que determina un orden normal de desarrollo y ejecución, para cuya configuración se ha tomado como referencia el artículo 41 del Reglamento de Planeamiento.¹⁰ Sin embargo, lo cierto es que dicho Programa de Actuación no existe como tal, quedando limitado, conforme recoge el punto 2.3 del Estudio, a la previsión de unos estudios y proyectos por importe de 735.000 euros y una línea de ayudas y subvenciones de la cual nada se concreta.

Aun aceptando que el PEB no pueda presentar un Programa de Actuaciones más desarrollado, existen tres aspectos del presente Estudio Económico Financiero susceptibles de crítica, uno de los cuales además tiene obligada y fácil corrección:

- El primero se refiere al horizonte temporal de la Programación, cuyos plazos de ejecución están obsoletos en siete de las doce actuaciones previstas. De los doce estudios y proyectos que se presupuestan, sólo cuatro tienen un cronograma acorde al PEB al estar previstos para el cuatrienio 2011-2015 (por importe de 290.000

⁹ Exigido por el artículo 60 de la LOTRUSCA.

¹⁰ Se trata del artículo 41 del *Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Boletín Oficial del Estado núm. 221, 15 de Septiembre de 1978):*

"El programa de actuación del Plan general establecerá:

Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

Las dos etapas cuatrieniales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.

Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo."

euros). El resto tienen como fecha de inicio el año 2009, y uno de ellos (el proyecto de Red de Parques Metropolitanos por importe de 100.000 euros) ya debería estar ejecutado, al tener como plazo el bienio 2009-2010. Por lo tanto, se debe realizar una revisión de los estudios y proyectos programados para excluir del cronograma todos aquellos que ya estén aprobados y comenzados, pues no les será de aplicación el futuro PEB, y mantener solamente aquellos que aún no estén iniciados, reprogramándolos con un plazo acorde a la vigencia del Plan.

- El segundo, de más difícil solución, concierne a la indeterminación en la asignación de costes. Tiene razón el Plan cuando afirma que los organismos con posibilidad de implicación en el desarrollo del Plan Especial de la Bahía son varios y su grado de participación variará en función de la iniciativa o del proyecto a desarrollar. En este sentido, no es posible establecer a priori y con valor general, un grado o porcentaje de participación de cada Administración implicada en el desarrollo del PEB. Sin embargo, y a sensu contrario, es perfectamente posible y necesario precisar la distribución de costes cuando la actuación concreta ya está definida y programada en el Estudio Económico Financiero del Plan. En cada uno de los estudios y proyectos programados (por ejemplo, el proyecto de conservación y regeneración ambiental de las Marismas Blancas de Astillero) los organismos implicados están claros y, conocido el objeto del proyecto y su coste, se debe proceder a una asignación pactada del mismo, en su caso, tras el oportuno convenio entre las Administraciones implicadas. La actual indeterminación en la asignación de costes deja las actuaciones programadas sin una fuente de financiación cierta y, por lo tanto, pendientes de ulteriores acuerdos o convenios, que dado que han de ser trasladados a los presupuestos generales de cada Administración ya deberían estar previstos.

Sobre el periodo de vigencia y el Programa de Supervisión del Plan.

Un Plan supone recoger un catálogo de medidas activas distribuidas dentro de un horizonte temporal, la previsión de su coste económico y las fases de ejecución. Consecuentemente un plan debe recoger un sistema de evaluación temporal para controlar su paulatino grado de ejecución y acompañarse de Estudio Económico Financiero. En esta línea, la normativa del PEB dedica su Título V al Programa de Supervisión Ambiental, artículos 77 a 81, indicando que el responsable de desarrollar las tareas de seguimiento y vigilancia ambiental es el órgano competente en materia de ordenación territorial. Sin embargo, tras la lectura de dichos artículos no encontramos que se haya previsto una periodicidad para la realización de informes de seguimiento, ni una

difusión pública de los resultados obtenidos. Ambas cuestiones son importantes para comprobar si el PEB, que tiene una duración indefinida, cumple sus objetivos o precisa de correcciones.

Ciertamente el artículo 80 prevé que con carácter previo a la adaptación de los planeamientos urbanísticos a las determinaciones del presente Plan Especial, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo elabore cada dos años informes de seguimiento ambiental del mismo, pero no hay una previsión temporal de las actuaciones de supervisión ambiental a desarrollar por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, ni la previsión de la difusión periódica de los resultados de dichos informes y supervisión. Sugerimos a este respecto, que dichos informes aparezcan en la página web institucional del Gobierno de Cantabria.

5.- Revisión formal del Texto.

5.1.- Errores y sugerencias de redacción.

Además de las concretas sugerencias de modificación anteriormente reflejadas y referidas al articulado del Anteproyecto, se han encontrado las siguientes erratas y errores de carácter formal, que se enuncian junto a la redacción alternativa propuesta. Se incluyen también algunas sugerencias de modificación por razón de estilo o para facilitar la lectura de la norma.

Se propone, como repetidamente manifiesta el CES en sus dictámenes, que las **referencias o remisiones a otras normas** del Ordenamiento Jurídico sean lo más concretas y completas posibles, y con referencia al precepto concreto, así como al título completo de la norma, al menos la primera vez que se menciona, en aras de la seguridad jurídica y el más sencillo manejo del Ordenamiento. Con el mismo objetivo y a fin de facilitar a la ciudadanía en general el acceso a la normativa de la forma más sencilla posible, se propone también la mención expresa al Boletín Oficial en el que dicha norma ha sido publicada. De esta forma se evitan además (al referenciar bien el BOE, bien el BOC), posibles confusiones sobre el ámbito nacional o autonómico de la norma, especialmente entre aquella mayoría no acostumbrada al manejo de la regulación. Por ello:

- El apartado segundo del **artículo 9**, menciona la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, sin expresar su denominación completa, por lo que sugerimos hacer la referencia completa a la norma a la que se alude:

"2. Para los municipios con planeamientos urbanísticos adaptados a las Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (Boletín Oficial de Cantabria de 4 de julio de 2001), a la entrada en vigor del presente Plan, la adaptación del planeamiento podrá tener consideración de modificación puntual, acogiéndose para su tramitación a lo establecido en el artículo 83 del mismo texto legal".

- En el mismo apartado segundo del **artículo 9**, establece que en los municipios con planeamientos urbanísticos adaptados a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, las variaciones realizadas tendrán la consideración de modificaciones puntuales especificando que el procedimiento a seguir será el del artículo 83 de la citada norma, regulador de las modificaciones. Sin embargo, en el apartado

siguiente, supuesto de los ayuntamientos con planeamientos no adaptados a la citada ley a la entrada en vigor de este decreto, fija el procedimiento a seguir que es el de revisión pero no menciona el concreto artículo de la norma. En coherencia con el apartado anterior debiera mencionarse que se trata del artículo 82 regulador de la revisión:

"3. En el caso de municipios con planeamientos urbanísticos no adaptados a la Ley a la entrada en vigor del presente Decreto, la adaptación del planeamiento a las determinaciones del Plan Especial obligará a la revisión de planeamiento, conforme al procedimiento establecido en el artículo 82 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (Boletín Oficial de Cantabria de 4 de julio de 2001)".

- Cuando el **artículo 14** menciona el RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero, se ha de corregir el error de numeración que contiene y mencionar íntegra la norma:

"c) Las zonas de flujo preferente y llanuras de inundación en los términos definidos por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Boletín Oficial del Estado núm. 103, 30 de abril de 1986), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero (Boletín Oficial del Estado núm. 14, 16 de enero de 2008)".

- La referencia en el apartado primero del **artículo 42** al artículo 111 de la Ley de Costas lo debe de ser con a su denominación completa proponiéndose el siguiente texto alternativo:

"1. Con carácter general los usos y actividades permitidas en el presente Plan Especial, compatibles con la protección y determinaciones de cada categoría, podrán desarrollarse sin necesidad de autorización autonómica previa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística municipal y/o demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan. No obstante, la Administración Autonómica en razón de sus competencias podrá intervenir en el procedimiento según lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (Boletín Oficial del Estado núm. 181, 29 de julio de 1988)".

- La mención en la letra c) del **artículo 61**, a la Ley 2/2001, de 25 de junio, precisa que la norma contenga el título completo. La redacción sería la siguiente:

"c) Instalaciones y construcciones industriales aisladas como ampliación y mejora de actividades existentes o cambios de actividad dentro del sector industrial, o nuevas implantaciones, atendiendo a las consideraciones contenidas en el artículo 113 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen

Urbanístico del suelo de Cantabria (Boletín Oficial de Cantabria de 4 de julio de 2001) y siempre que se ajuste a las siguientes condiciones y parámetros:".

▼ Se han detectado errores en las **referencias realizadas a artículos dentro del mismo texto normativo** que deben ser corregidos:

- El apartado primero del **artículo 8** alude al artículo 60 sin especificar el apartado concreto tal y como se ha hecho en el artículo anterior cuando alude al apartado primero del artículo 60.1. En aras de la uniformidad se propone aludir en este caso al apartado concreto del artículo proponiéndose la siguiente redacción:

"1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.3 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria (Boletín Oficial de Cantabria de 4 de julio de 2001), el Plan Especial de la Bahía no clasifica suelo, con independencia de que sus determinaciones, incluidas las limitaciones a los usos permitidos en el ámbito del Plan, prevalezcan y deban ser acatadas por los municipios afectados por el presente Plan".

▼ Se han detectado errores en las **referencias abreviadas** o por siglas realizadas dentro del propio texto normativo:

- Como quiera que en el **artículo 1** de la norma se alude por primera vez al Plan Especial de la Bahía de Santander y en los artículos siguientes se menciona el mismo con sus siglas (Artículo 10.1 de la norma) conviene concretar en éste a que denominación corresponden las siglas PEB, por lo que se propone la siguiente redacción:

"Artículo 1. Objeto

El presente documento tiene por objeto la aprobación del Plan Especial de la Bahía de Santander (PEB), con la finalidad de establecer objetivos, definir criterios y fijar directrices de ordenación en el ámbito de la Actuación Integral Estratégica de Reordenación. Bahía de Santander recogida en el Anexo I de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (Boletín Oficial de Cantabria extraordinario nº 21, de 29 de septiembre de 2004), en adelante Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre".

- En el apartado tercero del **artículo 2** se alude, en el último inciso, al POL, cuando en el artículo 1 se hizo mención expresa a que la *Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral* en adelante se iba a denominar *Ley Cantabria 2/2.004, de 27 de septiembre*. Por lo tanto, hay que unificar el criterio: o bien en el artículo 1 se indica que en adelante se va a denominar POL, o bien Ley Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, en cuyo caso es necesario modificar la redacción del este artículo.

- En el párrafo primero del **artículo 51** se alude al Proyecto de Intervención Ambiental incluyendo sus siglas. Sin embargo, en el artículo 50 todas las referencias que se hacen al citado proyecto lo son mediante sus siglas. Por lo tanto, ha de mantenerse el mismo criterio en el artículo que nos ocupa:

"Con carácter previo a la aprobación del correspondiente PIA, las actuaciones sobre los espacios marismieños incluidos en el Plan Especial tendrán carácter restringido, limitándose en lo posible a la ejecución de los proyectos aprobados y presupuestados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Únicamente, serán admitidos otros proyectos o intervenciones siempre que tenga por objeto:"

➤ Consideramos que el **título de un artículo** no debe de contener siglas, pues debe de ser referencia inmediata del contenido del mismo. Por lo tanto, se propone que el título explicita de forma rigurosa su contenido pudiéndose utilizar las siglas en el texto del artículo. Así se sugiere la siguiente redacción:

- Así se sugiere la siguiente redacción en el **artículo 49**:

"Artículo 49. Determinaciones de los Proyectos de Intervención Ambiental (PIA).

Los PIA contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones: ..."

- Siguiendo el argumento utilizado en el comentario al artículo anterior se propone añadir en el título del **artículo 50** el significado de las siglas, utilizando estas en el apartado primero. La redacción sería la siguiente:

"Artículo 50. Documentación y Contenidos de los Proyectos de Intervención Ambiental (PIA).

1. Las determinaciones de los PIA se desarrollarán en: ..."

- Siguiendo el mismo criterio expuesto, se propone que el título del **artículo 56** explicita de forma rigurosa su contenido pudiéndose

utilizar las siglas en el texto del artículo. Así se sugiere la siguiente redacción:

"Artículo 56. Determinaciones de los Proyectos de Intervención Dotacional (PID).

Los PID contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones: ...".

- Como en el artículo anterior, procede incluir en el título del **artículo 57** el significado de las siglas y en el texto del artículo sustituir el texto por las siglas en coherencia con la sistemática seguida en los artículos anteriores:

"Artículo 57. Documentación y Contenidos de los Proyectos de Intervención Dotacional (PID).

1. Las determinaciones de los PID se desarrollarán en: ...".

▼ Se han detectado **errores en la sistemática** a la hora de redactar algunos artículos, que deben ser revisados. Por ejemplo:

- La letra c) del apartado primero del **artículo 53** regula los parámetros y condiciones que deben de tener las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganadera, forestales y análoga. Es por lo que es más acorde identificar como tal la primera de ellas, la de los aperos de labranza. De lo contrario, los parámetros y condiciones serían los de los aperos. La redacción sería la siguiente:

"c) Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganadera, forestales y otras análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que se alteren los caracteres morfológicos y físicos, debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno y atendiendo a los siguientes tipos, parámetros y condiciones:

- Instalaciones para los aperos de labranza

Parcela mínima: la existente en el momento de aprobación del Plan

Edificabilidad máxima: 10 m²

Ocupación máxima: 10 m²

Nº de plantas: baja

Altura total: 4 m

Retranqueo a lindero: 4 m

Retranqueo a eje de viario público: 5 m

Se prohíbe la construcción de cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación. El número máximo de huecos será de dos. Se

prohíben las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de saneamiento y cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción.

- Instalaciones y construcciones agrarias: destinadas al apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, así como granjas, piscifactorías e instalaciones de cultivo intensivo.

Parcela mínima: 5.000 m²

Edificabilidad máxima: 0,20 m²/ (máximo 2.000 m²)

Ocupación máxima: 20%

Nº de plantas: Baja

Altura total: 9 m

Retranqueo a lindero: 10 m

Retranqueo a eje viario público: 10 m

Adosamiento de edificaciones: permitido entre edificaciones de una misma explotación”.

- La letra b) del **artículo 61** regula los parámetros y condiciones que deben de tener las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganadera, forestales y análoga. Es por lo que es más acorde identificar como tal la primera de ellas, la de los aperos de labranza, tal y como mencionamos también en relación con el artículo 53. De lo contrario, los parámetros y condiciones serían los de los aperos. La redacción sería la siguiente:

"b) Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganadera y otras análogas, existentes, que guarden relación con la naturaleza ,extensión y utilización de la finca sin que se alteren los caracteres morfológicos y físicos debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno y atendiendo a los siguientes tipos, parámetros y condiciones:

- Instalaciones para los aperos de labranza

Parcela mínima: la existente en el momento de aprobación del Plan

Edificabilidad máxima: 10 m²

Ocupación máxima: 10 m²

Nº de plantas: baja

Altura total: 4 m

Retranqueo a lindero: 4 m

Retranqueo a eje de viario público: 5 m

Se prohíbe la construcción de cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación. El número máximo de huecos será de dos. Se prohíben las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de saneamiento y cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción.

- Instalaciones y construcciones agrarias: destinadas al apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, así como granjas, piscifactorías e instalaciones de cultivo intensivo.

Parcela mínima: 5.000 m²

Edificabilidad máxima: 0,20 m²/ (máximo 2.000 m²)

Ocupación máxima: 20%

Altura de nº de plantas: Baja

Altura total: 9 m

Retranqueo a lindero: 10 m

Retranqueo a eje viario público: 10 m

Adosamiento de edificaciones: permitido entre edificaciones de una misma explotación”.

- El **artículo 64** contiene un primer apartado sin que en el texto del artículo haya ningún apartado más, por lo que tratándose de un error, procede su supresión:

"Artículo 64. Directrices particulares de desarrollo en Grado I.

En su adaptación a las determinaciones del Plan Especial, el planeamiento urbanístico municipal preservará estos suelos de los nuevos desarrollos urbanísticos y de la de urbanización dispersa, asegurando el mantenimiento de su carácter rústico, e impulsando la mejora del paisaje y la salvaguarda, y en su caso, restauración de sus valores ambientales, a través del desarrollo de Iniciativas Transversales de Dinamización”.

- Se propone suprimir la palabra "*Incluirá*", al inicio de la letra a) del **artículo 80**, por ser redundante al formar parte del enunciado ("*...en los que incluirá al menos las siguientes determinaciones:*"). La redacción sería la siguiente:

"Con carácter previo a la adaptación de los planeamientos urbanísticos a las determinaciones del presente Plan Especial, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo elaborará cada dos años informes de seguimiento ambiental del mismo, en los que incluirá al menos las siguientes determinaciones:

a) ~~Incluirá~~ La información que sea necesaria para identificar de forma inequívoca el número de autorizaciones otorgadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su ubicación exacta en el ámbito del Plan, incorporando al menos:

...”.

- ▼ La **redacción** de algunos artículos **puede inducir a error** con respecto a la intención del regulador y no facilita la comprensión de la norma por la ciudadanía.

- La redacción del apartado 2 del **artículo 10** induce al error y tiene faltas en la concordancia de los verbos. No se entiende bien cuál de las normas es la que prevalece, tal y como está redactado, por la referencia que se hace a "*mismos*" y "*mismas*" dentro del mismo artículo. Por lo que se propone se le dé nueva redacción. No se

ofrece una redacción alternativa al no quedar perfectamente determinada la intención del regulador. Se muestran no obstante en el texto los términos a ser modificados:

"2. En aquellos casos en que el ámbito de aplicación o las determinaciones del PEB interfiera con los objetivos o actuaciones previstas por otros planes sectoriales o territoriales se atenderá a lo dispuesto en ~~los mismos~~ prevaleciendo, en todo caso, las actuaciones previstas en materia de infraestructuras e instalaciones auxiliares ~~a las mismas~~:"

- En cuanto a la terminología que se emplea en el borrador del Plan, señalar que se utilizan los términos "determinaciones" o "determinación" de forma indebida e inexacta, puesto que se usa dicho término en sustitución o como equivalente o bien a "disposiciones", o bien a "directrices". Por ejemplo, en el **artículo 12.2.a)** se dice: "Con motivo del desarrollo de proyectos o actuaciones de interés público no previstas en el Plan Especial y que afecten al ámbito de aplicación del mismo o que sin interferir con el mismo impidan el desarrollo de sus determinaciones (Disposiciones) y objetivos generales". En el mismo Título III, **artículo 49**, sería mejor hablar de "directrices" en lugar de "determinaciones". Es necesario revisar toda la norma para evitar esta terminología que puede inducir a errores.

▼ Se han redactado **preceptos** en la norma **que no son imperativos**. A nuestro juicio, la inclusión de los criterios orientadores en una norma jurídica como la que se informa los convierte en obligatorios. Los términos "norma" y "orientación" son en sí mismos antagónicos pues las determinaciones de una norma son siempre preceptuales, por lo que su cumplimiento es obligatorio.

- Las normas de aplicación directa recogen una serie de disposiciones de aplicación en el ámbito del plan, si bien no serán de aplicación directa para actuaciones de interés general promovidas por la Administración General del Estado, así como para los usos permitidos y autorizables con carácter general en el ámbito del Plan Especial (**artículo 13.5**). En estos casos el plan dispone que se ajusten "lo máximo posible a la normativa", expresión poco precisa que puede dar lugar a problemas de interpretación a la hora de exigir dicho ajuste por lo que debería corregirse o suprimirse.

Se refleja a continuación un **listado de erratas y errores** de carácter formal, que se enuncian junto a la redacción alternativa propuesta.

REDACCIÓN ACTUAL	EJEMPLO DE REDACCIÓN ALTERNATIVA	ART.
TITULO PRELIMINAR	TÍTULO PRELIMINAR	TIT. PRELIMINAR
AMBITO DE APLICACIÓN	ÁMBITO DE APLICACIÓN	TIT. PRELIMINAR
Objeto	Objeto.	1
Reordenación. Bahía	Reordenación Bahía	
aplicación	aplicación.	2
del ámbito	del ámbito.	3
generales	generales.	4
sobre los que	sobre las que	4.d
de reordenación	de reordenación.	5
Determinaciones	Determinaciones.	6
Especial	Especial.	7
Plan	Plan.	8
urbanístico	urbanístico.	9
revisión de planeamiento	revisión del planeamiento	9.3
determinaciones	determinaciones.	10.1
se entiende sin perjuicio	se entienden sin perjuicio	10.1
regulan el funciones	regulan las funciones	10.1
administrativa	administrativa.	11
los Ayuntamientos	los ayuntamientos	11
Plan	Plan.	12
por, haber	por haber	12.1
esta Normativa	esta normativa	13.3
TITULO I	TÍTULO I	TÍTULO I
Sección 1º	Sección 1ª	Sección 1ª
aguas	aguas.	14
RD 846/1986	RD 849/1986	14.c)
asociados	asociados.	15
otras cuyas exigencias de desarrollo que supongan	otras cuyas exigencias de desarrollo supongan	15.2
dulce	dulce.	16
las aguas	las aguas.	17

REDACCIÓN ACTUAL	EJEMPLO DE REDACCIÓN ALTERNATIVA	ART.
quedan prohibida	queda prohibida	17.3.d
Sección 2º	Sección 2ª	Sección 2ª
de la vegetación	de la vegetación.	Sección 2ª
existente	existente.	19
de compensación	de compensación.	20
un 50%	un cincuenta por ciento	20.2
Sección 3º	Sección 3ª	Sección 3ª
preferente	preferente.	22
compensatorias	compensatorias.	23
proyectos que tenga como	proyectos que tengan como	23
20 cm	veinte centímetros	23.2.a
10 a 15 cm	diez a quince centímetros	23.2.a
municipales	municipales.	24
Sección 1º	Sección 1ª	Sección 1ª
Protección del paisaje	Protección del paisaje.	Sección 1ª
proyectos que tenga	proyectos que tengan	27
Especialmente en los terrenos incluidos	Especialmente, en los terrenos incluidos <i>[La coma es de gran relevancia para interpretar correctamente el artículo]</i>	28.2
25 grados	veinticinco grados	28.3
usos previsto en	usos previstos en	30
urbanización de parte o la totalidad de	urbanización parte o la totalidad de	30.2
Sección 2º	Sección 2ª	Sección 2ª
Protección del patrimonio	Protección del patrimonio.	Sección 2ª
planes municipales	planes municipales.	33
generales municipal.	generales municipales.	34.1
Sección 3º	Sección 3ª	Sección 3ª
Protección territorial	Protección territorial.	Sección 3ª
contemplaran	contemplarán	36.a
15%	quince por ciento	36.a
30%	treinta por ciento	36.c
evitara la	evitará la	37.c
en cuenca	en cuenta	36.d
25%	veinticinco por ciento	37.d

REDACCIÓN ACTUAL	EJEMPLO DE REDACCIÓN ALTERNATIVA	ART.
la tipolog- ía	la tipolo- gía	37.d
se aplicara	se aplicará	37.e
TÍTULO II	TÍTULO II	TÍTULO II
generales	generales.	38
superior a 1,50 metros	superior a un metro y medio	38.4
para rayos	para-rayos	38.9
constructivos	constructivos.	39
general	general.	40
excepcional	excepcional.	41
Procedimiento	Procedimiento.	42
artículo111	artículo 111	42.1
arque- ologico	arqueo- lógico	42.2
Documentación	Documentación.	43
instalaciones permanentes o supongan incremento	instalaciones permanentes o <u>que</u> supongan	43.3
los promotores deberán incorporar un proyecto de	los promotores deberán incorporar un proyecto de	43.3
foto compositia	foto compositiva	43.3
TÍTULO III	TÍTULO III	TÍTULO III
ORDENACION	ORDENACIÓN	TÍTULO III
llevara a cabo	llevará a cabo	46.3
Sección 1º	Sección 1ª	Sección 1ª
(CRA)	(CRA).	Sección 1ª
actuaciones desarrollada	actuaciones desarrolladas	49.3
comprenderá al menos lo siguientes	comprenderá, al menos, los siguientes	50
autorizables	autorizables.	51
Sección 2º	Sección 2ª	Sección 2ª
(CRP)	(CRP).	Sección 2ª
Definición	Definición.	52
1.Además	1. Además	53.1
50 metros	cincuenta metros	53.1.a
20 por ciento	veinte por ciento	53.1.b
-Aperos de labranza	-Aperos de labranza:	53.1.c
del Plan	del Plan.	53.1.c
10 m ²	10 m ² .	53.1.c
10 m ²	10 m ² .	53.1.c

REDACCIÓN ACTUAL	EJEMPLO DE REDACCIÓN ALTERNATIVA	ART.
baja	Baja.	53.1.c
4 m	4 m.	53.1.c
4 m	4 m.	53.1.c
5 m	5 m.	53.1.c
5.000 m ²	5.000 m ² .	53.1.c
0,20 m ²	0,20 m ² .	53.1.c
2.000 m ²	2.000 m ²).	53.1.c
20%	20 %.	53.1.c
Baja	Baja.	53.1.c
9 m	9 m.	53.1.c
10 m	10 m.	53.1.c
10 m	10 m.	53.1.c
2.500 m ²	2.500 m ² .	53.1.c
0,20m ² /m ²	0,20 m ² /m ² .	53.1.c
250 m ²	250 m ²).	53.1.c
10%	10 %.	53.1.c
B+1 ó Bc sotano)	B +1 ó Bajo cubierta. sotano).	53.1.c
8 m	8 m.	53.1.c
10 m	10 m.	53.1.c
10 m	10 m.	53.1.c
100 metros	cien metros.	53.1 e
1 plaza	una plaza	53.1.e
75 m ²	setenta y cinco metros cuadrados	53.1.e
2.000 m ²	2.000 m ² .	53.1.e
0,40 m ² /m ²	0,40 m ² /m ² .	53.1.e
30%	30 %.	53.1.e
10 m	10 m.	53.1.e
7 m	7 m.	53.1.e
10 m	10 m.	53.1.e
las alturas	las alturas.	53.1.e
15%	quince por ciento	53.2
Sección 3º	Sección 3ª	Sección 3ª
(RM)	(RM).	Sección 3ª
plan	Plan	55.c

REDACCIÓN ACTUAL	EJEMPLO DE REDACCIÓN ALTERNATIVA	ART.
2.000 m ²	2.000 m ² .	58.a
0,25 m ² / m ²	0,25 m ² / m ² .	58.a
25%	25 %.	58.a
B + 1	B + 1.	58.a
9 m	9 m.	58.a
5 m	5 m.	58.a
10 m	10 m.	58.a
considera	considera.	58.b
100 m ²	100 m ² .	58.b
100 m ²	100 m ² .	58.b
Baja	Baja .	58.b
6 m	6 m.	58.b
5 m	5 m.	58.b
10 m	10 m.	58.b
Sección 4º	Sección 4ª	Sección 4ª
(CIU)	(CIU).	Sección 4ª
enclavadas o en	enclavadas en	59.1
consolidados, así como espacios	consolidados, o en espacios	59.1
desarrollo	desarrollo.	60
La ordenación propuesta se adaptará...y, en caso de desaparición, establecer	La ordenación propuesta se adaptará...y, en caso de desaparición, establecerá	60.b.
50 metros	cincuenta metros	61.a
del Plan	del Plan.	61.b
10 m ²	10 m ² .	61.b
10 m ²	10 m ² .	61.b
baja	Baja	61.b
4 m	4 m.	61.b
4 m	4 m.	61.b
5 m	5 m.	61.b
5.000 m ²	5.000 m ² .	61.b
2.000 m ²)	2.000 m ²).	61.b
20%	20 %.	61.b
Baja	Baja.	61.b
9 m	9 m.	61.b
10 m	10 m.	61.b

REDACCIÓN ACTUAL	EJEMPLO DE REDACCIÓN ALTERNATIVA	ART.
10 m	10 m.	61.b
100 metros	cien metros	61.c
1 plaza	una plaza	61.c
75 m ² construidos	setenta y cinco metros cuadrados construidos	61.c
2.000 m ²	2.000 m ² .	61.c
0,40 m ² / m ²	0,40 m ² / m ² .	61.c
30%	30 %.	61.c
10 m	10 m.	61.c
7 m	7 m.	61.c
10 m	10 m.	61.c
las alturas	las alturas.	61.c
Sección 5º	Sección 5ª	Sección 5ª
(AO)	(AO).	Sección 5ª
queda incluidos	quedan incluidos	62.1
ámbitos; Pedrosa y	ámbitos: Pedrosa y	63.1.b
dado su proximidad	dada su proximidad	63.1.c
actuaciones que tenga por objeto	actuaciones que tengan por objeto	63.2
±. En su adaptación	En su adaptación	64
Oportunidad	Oportunidad.	67
tenga por objeto	tengan por objeto	67
Sección 1º	Sección 1ª	Sección 1ª
comunes	comunes .	Sección 1ª
ser de formuladas	ser formuladas	69
Sección 2º	Sección 2ª	Sección 2ª
Actuación	Actuación.	Sección 2ª
Ecológica	Ecológica.	71
red de itinerarios de Conectividad Ecológica	Red de itinerarios de Conectividad Ecológica	71.4
la red	la Red	71.5
procurara	procurará	72.3
al especificado	a lo especificado	73
Diseñara	Diseñará	74.1.c
Ordenación; Áreas de Oportunidad	Ordenación: Áreas de Oportunidad.	74.2
y mantenimiento	y mantenimiento.	75

REDACCIÓN ACTUAL	EJEMPLO DE REDACCIÓN ALTERNATIVA	ART.
y subvenciones	y subvenciones.	76
en los que casos	en los casos	76
esta Normativa.	esta normativa.	77
presente Normativa	presente normativa	79
Plan. Empleando	Plan empleando	80.e
adversos no previstas	adversos no previstos	80.e
ambientales	ambientales.	81

6.- Conclusión.

Por lo expuesto, se dictamina favorablemente el *Plan Especial de la Bahía de Santander* sometido a consulta, una vez efectuadas las modificaciones pertinentes para adaptar el texto a las recomendaciones que se contienen en el cuerpo del presente dictamen.

Santander a 18 de febrero de 2011.



El Presidente
Javier Gómez-Acebo Lasso



El Secretario General
Daniel Ruiz Schäfer

Anexo I. Texto de la Normativa del Plan Especial de la Bahía de Santander.

TITULO PRELIMINAR

AMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

El presente documento tiene por objeto la aprobación del Plan Especial de la Bahía de Santander, con la finalidad de establecer objetivos, definir criterios y fijar directrices de ordenación en el ámbito de la Actuación Integral Estratégica de Reordenación. Bahía de Santander recogida en el Anexo I de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral (en adelante Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre).

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. El ámbito de aplicación del presente Plan Especial incluye la totalidad de los terrenos incluidos en el Área Integral Estratégica de Reordenación Bahía de Santander definida por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, y que afecta concretamente y de forma parcial a los términos municipales de Camargo, El Astillero, Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo, Santander y Villaescusa. Su delimitación gráfica se recoge en los planos de ordenación.

2. Con motivo de la adaptación del planeamiento municipal al presente instrumento de ordenación del territorio, quedarán excluidos del ámbito de aplicación de este Plan, los suelos respecto de los que se acredite que reúnen los requisitos legales para ser clasificados como urbanos.

3. En el caso de terrenos contiguos a los límites del ámbito de aplicación del Plan, respecto de los que, tras la entrada en vigor del mismo, se acreditara que no contaban con los requisitos legales para ser clasificados como suelos urbanos, bien en el momento de la adaptación del planeamiento a este Plan, o bien por imperativo de sentencia judicial firme, quedarán comprendidos dentro del ámbito de aplicación del presente Plan. Esto mismo regirá en los casos que impliquen una anulación de un Plan Parcial definitivamente aprobado, siempre que no proceda su inclusión en alguna de las categorías de protección u ordenación definidas por el POL.

4. En los supuestos contemplados en el apartado anterior, el organismo competente en materia de ordenación territorial dirimirá sobre la conveniencia de la incorporación de dichos suelos en las diferentes categorías de ordenación contempladas por este Plan.

Artículo 3. Procedimiento para la actualización del ámbito

1. Si en la adaptación del planeamiento urbanístico a este Plan Especial se advirtiera que existen suelos indebidamente incluidos o excluidos de su ámbito de aplicación, incluidos los supuestos contemplados en el supuesto 3 del artículo 2 del presente Plan, el procedimiento para la actualización del ámbito será semejante a todos los efectos al contemplado en el artículo 3 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre.

2. En otros supuestos en los que puedan detectarse errores cartográficos entre la cartografía de ordenación del presente Plan y otros planeamientos territoriales o urbanísticos se resolverán por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo procediendo a su posterior publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y previo informe del órgano competente en materia de ordenación territorial.

Artículo 4. Objetivos generales

Los objetivos generales del Plan Especial de la Bahía, fijados por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, son:

- a) Mantener la calidad y unidad paisajística.
- b) Recuperar y mantener los hábitats y ecosistemas naturales existentes (Marismas de Alday, Marismas Negras y Blancas).
- c) Establecer funciones como espacio de ocio y contacto con el medio natural.
- d) Fijar áreas sobre los que se prevean operaciones de cambio de uso de carácter estratégico.
- e) Consolidar y crear corredores ambientales en relación con la Bahía de Santander.

Artículo 5. Objetivos específicos y ámbitos de reordenación

En cumplimiento de lo establecido por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, en su Anexo I, el Plan Especial de la Bahía reconoce dos áreas de reordenación, para las cuales establece objetivos específicos de desarrollo:

a) El entorno de la Bahía de Santander, comprendiendo espacios de los municipios de Santander, Camargo, El Astillero y Marina de Cudeyo para el que se prevén unos objetivos que permitan dotar a este ámbito de un carácter unitario, atendiendo prioritariamente a:

- El establecimiento de una zonificación pormenorizada, indicando los condicionantes morfológicos y tipológicos de las áreas de recuperación de la fachada marítima y estableciendo los parámetros urbanísticos de los bordes urbanos de posible desarrollo.

- La creación de una red de parques periurbanos apoyados en la recuperación y regeneración ambiental de las áreas de marisma como corredores ambientales de este entorno metropolitano de elevado valor ambiental y paisajístico.

- La configuración de áreas dotaciones y de servicios, zonas verdes y espacios libres.

- La consolidación y creación de itinerarios de movilidad peatonal prioritaria como ejes estructurales de la futura conurbación metropolitana y como elementos de referencia espacial y preservación de los valores naturales y paisajísticos.

b) El entorno del Parque Natural de Peña Cabarga, en los municipios de Medio Cudeyo y Villaescusa, como fondo escénico de la Bahía de Santander y con el fin de adecuar una red de espacios caracterizados por su calidad paisajística y su atractivo natural al objeto de compatibilizar el desarrollo urbano de la misma y preservar el encuadre natural de la Bahía.

Artículo 6. Determinaciones

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, las normas y directrices fijadas por el Plan Especial de la Bahía se centran en desarrollar las siguientes determinaciones:

a) La definición de objetivos de ordenación en base al estado actual del territorio y teniendo en cuenta sus posibilidades de evolución.

b) La identificación de espacios aptos para servir de soporte a las nuevas infraestructuras o para la mejora de las existentes.

c) La definición de la ubicación de equipamientos de interés común para el área objeto del Plan.

d) El establecimiento de criterios, principios y normas generales a los que habrá de atender la ordenación urbanística.

e) La identificación de los espacios que hayan de ser objeto de remodelación, regeneración o rehabilitación, con el fin de evitar su degradación o de conseguir su recuperación para usos, total o

parcialmente distintos, así como de los programas a desarrollar a estos efectos, y de las medidas de apoyo encaminadas a incentivar su realización.

f) El diseño de medidas de protección y adecuación ambiental en relación con espacios libres, zonas verdes, elementos físicos existentes y de su ordenación y tratamiento.

Artículo 7. Documentación del Plan Especial

1. El Plan Especial de la Bahía, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y lo regulado por la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, está integrado por los siguientes documentos:

a) Estudios Territoriales: se trata de un compendio documental en el que se recopilan los aspectos más destacados de la configuración territorial del arco de la Bahía de Santander. Este documento permite alcanzar un conocimiento exhaustivo de la problemática metropolitana al tiempo que facilita el análisis del ámbito en todas sus afecciones, a fin de poder establecer con la máxima precisión las determinaciones y regulaciones del Plan Especial.

b) Memoria de Ordenación: además de constituir un documento de síntesis y diagnóstico, la finalidad de este documento es la de establecer y desarrollar los objetivos y criterios generales de la ordenación, así como los elementos básicos de la estructura territorial, con especial referencia a los espacios libres y equipamientos.

c) Normativa: texto articulado que constituye el marco jurídiconormativo específico del Plan Especial.

d) Planos de Ordenación: además del texto articulado la ordenación cuenta con un anexo cartográfico destinado a plasmar la ubicación en el territorio de las distintas categorías de ordenación propuestas.

e) Catálogo: recogiendo y regulando las edificaciones de carácter tradicional y valor patrimonial halladas en el ámbito del Plan como complemento normativo.

f) Estudio Económico-Financiero: que contiene la programación de las actuaciones previstas por el Plan Especial así como las exigencias y formas de financiación o indemnización.

g) Anexo Documental: incluye un Informe Arqueológico que recoge el catálogo de patrimonio arqueológico existente en el ámbito de aplicación del Plan Especial, así como un estudio de impactos y medidas preventivas a adoptar para su conservación.

2. El documento de Estudios Territoriales no tiene por sí mismo eficacia normativa pero recoge el carácter, inspira y apoya la interpretación del

texto normativo. A tales efectos, el conjunto de documentos que conforman el Plan Especial se comportan como un todo unitario en el que sólo cabe la interpretación global.

3. En caso de contradicción, dudas o conflictos de interpretación de las determinaciones contenidas en los documentos que integran el Plan:

a) El texto articulado de la presente Normativa prevalece sobre los Planos de Ordenación, el Catálogo y la Memoria de Ordenación.

b) La Memoria de Ordenación servirá de soporte a la interpretación y aclaración de cualquier error o discordancia en la normativa y planos de ordenación.

Artículo 8. Efectos del Plan

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, el Plan Especial de la Bahía no clasifica suelo, con independencia de que sus determinaciones, incluidas las limitaciones a los usos permitidos en el ámbito del Plan, prevalezcan y deban ser acatadas por los municipios afectados por el presente Plan.

2. En el ámbito del Plan Especial y hasta la adaptación de los planeamientos urbanísticos a las determinaciones del mismo y con independencia de la clasificación urbanística, serán de aplicación directa las determinaciones fijadas por el Plan en el Título I y el Título II, así como los usos específicos autorizables contemplados en el Título III para cada Categoría de Ordenación.

3. El Plan Especial implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a los fines de expropiación.

Artículo 9. Adaptación del planeamiento urbanístico

1. Las determinaciones contempladas por el Plan Especial de la Bahía prevalecen y se imponen a los instrumentos de planeamiento urbanístico. A tales efectos, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, los municipios deberán recoger las de terminaciones del presente Plan en la primera modificación o revisión del planeamiento urbanístico.

2. Para los municipios con planeamientos urbanísticos adaptados a las Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, a la entrada en vigor del presente Plan, la adaptación del planeamiento podrá tener consideración de modificación puntual, acogiéndose para su tramitación a lo establecido en el artículo 83 del mismo texto legal.

3. En el caso de municipios con planeamientos urbanísticos no adaptados a la Ley a la entrada en vigor del presente Decreto, la

adaptación del planeamiento a las determinaciones del Plan Especial obligará a la revisión de planeamiento.

4. En aquellos casos en los que, con motivo de la redacción de los instrumentos urbanísticos se acrediten discrepancias o desajustes cartográficos entre lo contemplado por el Plan Especial y la realidad, se procederá a su corrección en la medida que corresponda, antes de la aprobación inicial del citado instrumento y previo informe del órgano competente en materia de ordenación territorial.

5. En los supuestos en los que dichas discrepancias se deban a acciones o intervenciones producidas con posterioridad a la aprobación de este Plan, serán de aplicación las determinaciones del mismo y se exigirá la adopción de las medidas correctoras necesarias para restituir el terreno al estado reflejado en el Plan Especial.

Artículo 10. Otras determinaciones

1. Las determinaciones del presente Plan se entiende sin perjuicio de las que pudieran venir impuestas por la legislación sectorial, el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico municipal. A tales efectos, y con independencia de que la aplicación de la legislación sectorial de obligado cumplimiento impusiera mayores restricciones, se atenderá a lo reflejado en los planos de ordenación del PEB en cuanto a las servidumbres y limitaciones establecidas con arreglo a las legislaciones sectoriales y planes que regulan el funciones de las infraestructuras y sistemas territoriales existentes.

2. En aquellos casos en que el ámbito de aplicación o las determinaciones del PEB interfiera con los objetivos o actuaciones previstas por otros planes sectoriales o territoriales se atenderá a lo dispuesto en los mismos, prevaleciendo en todo caso, las actuaciones previstas en materia de infraestructuras e instalaciones auxiliares a las mismas.

Artículo 11. Coordinación administrativa

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos afectados por el presente Plan Especial tendrán en cuenta, en el desarrollo y ejecución del mismo, los títulos competenciales que puedan corresponder a otras administraciones y, en particular, a la Administración General del Estado.

A tales efectos, adoptarán como principio rector de su actuación el de colaboración interadministrativa, arbitrando los medios adecuados para que las demás puedan participar en las decisiones propias mediante informes, audiencias, documentos y, en su caso, a través de los órganos de coordinación que puedan crearse al amparo de las potestades de autoorganización.

2. En particular, se promoverán convenios de colaboración entre las distintas administraciones, al objeto de ejecutar proyectos de ordenación y restauración ambiental o para la creación de los parques metropolitanos, o aquellos proyectos de carácter complementario que permitan avanzar en el cumplimiento de los objetivos generales y específicos fijados desde el Plan, de acuerdo con las directrices de desarrollo establecidas en cada caso.

Artículo 12. Vigencia, modificación y revisión del Plan

1. Las determinaciones del Plan Especial de la Bahía estarán vigentes de forma indefinida, en tanto en cuanto no se revise el mismo por, haber cambiado las circunstancias de partida o los criterios que han determinado su aprobación.

2. El presente Plan Especial será objeto de revisión cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Con motivo del desarrollo de proyectos o actuaciones de interés público no previstas en el Plan Especial y que afecten al ámbito de aplicación del mismo o que sin interferir con el mismo impidan el desarrollo de sus determinaciones y objetivos generales.

b) En caso de producirse en alguno de los ámbitos incluidos en el Plan Especial una pérdida sustancial e irreparable de los valores naturales, ecológicos, culturales, paisajísticos o patrimoniales que impidiera alcanzar los objetivos generales y específicos contemplados por el Plan.

c) Cuando así lo prevean instrumentos de ordenación territorial de rango superior.

d) Cuando resulte necesario para un mejor cumplimiento de los objetivos estratégicos previstos en el propio Plan Especial.

3. Las alternaciones o variaciones no contempladas en el apartado anterior tendrán consideración de modificación puntual.

4. El procedimiento para efectuar modificaciones o revisiones del Plan Especial será el mismo que el previsto para su aprobación.

5. Los ajustes a los que se refiere el artículo 2 del presente Decreto no implicarán necesariamente una modificación o revisión del Plan Especial, salvo en aquellos casos que en razón a la superficie afectada, o por conveniencia del Plan, así se considere por parte del órgano competente en materia de ordenación del territorio.

6. No tendrán consideración de modificación, ni implicarán la revisión del Plan Especial, los posibles cambios que tengan por objeto cumplir con las determinaciones contenidas en los informes realizados en el marco de desarrollo del Programa de Supervisión Ambiental, siempre que dichos cambios tengan por objeto avanzar en la consecución de los objetivos de protección ambiental fijados por el Plan. A tales efectos y

previo informe del órgano ambiental, dichos cambios serán aprobados por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicados en el Boletín Oficial de Cantabria.

TITULO I

NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 13. Finalidad y eficacia de las Normas Generales de Aplicación Directa.

1. Las normas incluidas en este título tienen como finalidad fijar criterios y establecer pautas de actuación dirigidas a la protección, conservación y restauración de los valores ambientales, paisajísticos y culturales de los territorios incluidos en el ámbito del Plan Especial de la Bahía.

2. En los casos en que el cumplimiento de sus determinaciones obligue a considerar espacios o hábitats externos al ámbito de aplicación del presente Plan, por afectar a la supervivencia o equilibrio de ecosistemas complejos, a la calidad paisajística, a la seguridad de las poblaciones, a la calidad de vida, y en general, puedan significar la merma de los valores ambientales, paisajísticos y culturales existentes en el conjunto del arco de la Bahía de Santander, las normas tendrán carácter orientativo.

3. Con carácter general, y hasta la adaptación de los planeamientos urbanísticos a las determinaciones del presente Plan estas normas son de directa aplicación. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo velará por la protección y conservación ambiental y paisajística de los territorios incluidos en el ámbito del Plan Especial. A tales efectos en el procedimiento previsto en esta Normativa para la concesión de autorizaciones de las obras, construcciones, usos, instalaciones y actividades en el ámbito del Plan Especial, dicha Comisión podrá exigir, en aquellos casos en los que se valore la posibilidad de un deterioro ambiental, paisajístico o territorial significativo del ámbito de implantación, los estudios y medidas correctoras que considere oportunos o, en su caso, la modificación del proyecto.

4. Estas normas deberán además ser incorporadas y desarrolladas en los planes, estudios y proyectos definidos por el Plan Especial para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el mismo, así como en

la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbana. A tales efectos en el modelo de desarrollo planteado por los Planes Generales de Ordenación Urbana, de los municipios afectados, deberán ser considerados los valores ambientales, paisajísticos y culturales de los espacios incluidos en el Plan Especial, adoptando de forma motivada soluciones armónicas en las que sea posible compatibilizar el desarrollo urbanístico con la protección, conservación y mejora del medio ambiente, prestando especial atención a la adecuada utilización de los recursos, a la integración de las edificaciones en el entorno, a la protección del patrimonio cultural y a una racional ocupación del territorio.

5. Para las actuaciones de interés general promovidas por la Administración General del Estado, así como para los usos permitidos y autorizables con carácter general en el ámbito del Plan Especial, las presentes normas generales no serán de aplicación directa, lo que no exime a dichas obras, actuaciones, construcciones e instalaciones de la obligatoriedad de ajustarse lo máximo posible a la normativa, con el objeto de garantizar la salvaguarda de los valores ambientales reconocidos para las diferentes áreas por el Plan Especial.

CAPÍTULO II PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Sección 1º.

Protección de los cauces y recursos hídricos.

Artículo 14. Circulación superficial de las aguas

Con independencia de la clasificación urbanística, quedan prohibidas las obras, construcciones, usos e instalaciones que puedan obstaculizar o impedir el discurrir natural de las aguas en los cauces de ríos y arroyos. A tales efectos, serán objeto de especial protección:

- a) Los cauces y cursos fluviales cuyos aportes de agua dulce sean necesarios para el sostenimiento ecológico de los sistemas marismes.
- b) Los cursos de agua de carácter permanente o discontinuo, de régimen torrencial e importante eficacia erosiva, donde la interrupción o modificación de la escorrentía superficial pueda afectar a la estabilidad de las vertientes o a la pérdida de suelo.
- c) Las zonas de flujo preferente y llanuras de inundación en los términos definidos por el RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero.

d) Los puntos de evacuación de las aguas en sistemas cársticos (dolinas, ponors o sumideros), así como puntos de emersión en forma de surgencias o fuentes.

Artículo 15. Ocupación de cauces y hábitats asociados

1. En su adaptación a las determinaciones del Plan Especial, el planeamiento urbanístico establecerá las medidas necesarias para impedir la ocupación de los cauces y garantizar la salvaguarda de los hábitats asociados a las riberas fluviales, mediante la delimitación de su ámbito de influencia ecológica.

Con carácter general, las riberas fluviales y las vertientes estructuradas por arroyos de carácter torrencial serán destinadas a usos forestales, bien mediante la repoblación con especies propias del bosque de ribera, bien mediante la conservación de las especies existentes.

2. En los terrenos incluidos en el ámbito de influencia ecológica de los cauces fluviales y arroyos torrenciales se prohíbe la plantación de especies forestales de rápido crecimiento, esencialmente eucaliptos y pinos, así como aquellas otras cuyas exigencias de desarrollo que supongan el agotamiento o la reducción drástica a corto plazo del suelo o del agua. Queda prohibido, además, la plantación de especies identificadas como invasoras por los catálogos europeos, nacionales o autonómicos.

3. A los efectos del Plan Especial se entenderá por ámbito de influencia ecológica de cursos fluviales la unidad ambiental en la que se combinan condiciones naturales (suelos, humedad, disponibilidad de agua,...etc.) propicias para el desarrollo de hábitats riparios y procesos geomorfológicos directamente vinculados a la dinámica erosiva de los cursos de agua, incluidas las llanuras de inundación.

Artículo 16. Embalses y bolsas de agua dulce

1. Serán objeto de atención prioritaria los embalses y balsas de agua dulce, naturales o de origen antrópico, que quedan incluidos dentro del ámbito del Plan Especial. A tales efectos y hasta la adaptación del planeamiento urbanístico a las determinaciones del Plan, quedan prohibidos todos los usos y actividades cuya implantación suponga la invasión de parte o la totalidad de los suelos rústicos situados en un perímetro de 200 metros de la lámina de agua, medidos desde la línea de dominio público hidráulico, a excepción de:

a) Los usos y actividades ligados al mantenimiento y explotación del propio embalse.

- b) Las actividades destinadas a la conservación y mejora de las masas de vegetación de ribera existentes.
 - c) Las actuaciones dirigidas a la eliminación o control de focos de contaminación que supongan un riesgo para el mantenimiento del estado limnológico de los embalses según su destino.
 - d) Las actividades y usos recreativos que siendo compatibles con la vocación y destino de las aguas embalsadas, no supongan la construcción de instalaciones o edificaciones de carácter permanente o movimiento de tierra alguno.
2. En aquellos casos en los que, los planeamientos municipales incorporen los terrenos situados en torno a las láminas de agua o embalses a su estructura de sistemas generales, las restricciones en cuanto a los usos contempladas en el punto anterior, podrán ser modificadas, siempre y cuando el planeamiento municipal justifique debidamente la necesidad estratégica de implantar determinados usos o edificaciones dentro del perímetro de 200 metros de protección.

Artículo 17. Calidad de las aguas

1. Los ayuntamientos garantizarán la calidad de las aguas superficiales, así como aquellas almacenadas en los acuíferos subterráneos. Para ello, los planeamientos urbanísticos incorporarán estudios concretos que permitan tipificar los cauces y acuíferos en relación a su capacidad autodepuradora, con el objeto de ajustar el tratamiento de las aguas residuales a la calidad del recurso exigida para los usos a que vaya destinado, o para el sostenimiento de los ecosistemas fluviales o asociados, en especial, los sistemas ribereños y de marisma.
2. La concesión de licencias para obras, construcciones, usos e instalaciones, incluidos los permitidos y autorizables con carácter general o particular en el ámbito del Plan, cuya implantación ponga en riesgo la calidad de las aguas superficiales de escorrentía o los acuíferos subterráneos, estará sujeta a la adopción de las medidas necesarias para el tratamiento de los vertidos y la eliminación de dichos riesgos.
3. Con carácter general, en el ámbito del Plan:
 - a) Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo en aquellos casos en que cuente con autorización administrativa previa.
 - b) Queda prohibido el vertido de la fracción líquida de los purines a la red de saneamiento. La obtención de la licencia para la implantación de nuevas explotaciones agropecuarias en el ámbito del Plan estará supeditada a la planificación de los sistemas necesarios para el

tratamiento de los residuos generados por la actividad, debiendo ser contemplados en el proyecto y estudio de viabilidad económica correspondiente.

c) El tratamiento de las aguas residuales mediante sistemas individuales de depuración sólo será admisible cuando la distancia a la red general en servicio sea superior a 200 metros, se precise atravesar fincas particulares o sea imposible debido a las condiciones topográficas.

d) Quedan prohibida la apertura de nuevos pozos negros, debiendo ser clausurados los existentes y sustituidos por sistemas individuales de depuración cuando no sea posible su conexión al sistema de alcantarillado.

Los planeamientos urbanísticos identificarán dichos pozos y tomarán las medidas necesarias para que de forma paulatina puedan ser eliminados a lo largo del primer cuatrienio de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana.

Sección 2º.

Protección de la vegetación

Artículo 18. Masas forestales, arbolado disperso y vegetación singular.

1. A los efectos del presente Plan Especial serán objeto de tratamiento singularizado y merecedoras de especial protección tanto las masas forestales que siendo de uso público o privado estén integradas total o parcialmente por especies autóctonas, como los ejemplares aislados, sea cual sea su procedencia, que por su belleza, porte, longevidad, especie, emplazamiento, composición visual o cualquier otra circunstancia similar sea necesaria su conservación.

2. Semejante consideración obtendrá la vegetación de porte arbustivo o matorral subserial procedente de la degradación de masas forestales autóctonas, así como la vegetación vinculada a los ecosistemas costeros.

Artículo 19. Conservación del arbolado existente

1. Con carácter general, y hasta la adaptación de los planeamientos urbanísticos municipales a las determinaciones del Plan Especial, queda prohibido la corta o tala de cualquier tipo de arbolado, tanto masa forestal como individuos aislados, con independencia de su origen y especie, salvo en los siguientes supuestos:

- a) Las talas afecten a plantaciones forestales de especies autóctonas existentes a la entrada en vigor del Plan.
- b) Sea aconsejable como medida de seguridad frente a un riesgo evidente de interferencia con infraestructuras eléctricas aéreas, a una posible caída o derrumbe, u otras que pudieran significar un peligro inminente sobre la población, infraestructuras o edificaciones existentes.
- c) Resulten imprescindibles para la implantación de los usos autorizables por el presente Plan.
- d) Cuando así lo aconseje y estime el órgano con competencias en la regulación, protección y gestión de montes como medida de conservación de las masas forestales.

2. Los proyectos y obras que sean imprescindibles ubicar en espacios arbolados o afecten a vegetación de porte arbóreo optarán por las alternativas que supongan una menor pérdida de superficie arbolada, procurando que los ejemplares que resulten afectados sean los de menor porte y edad. En todos los casos, se estudiará la posibilidad de transplantar los ejemplares afectados a terrenos con condiciones ambientales similares a las existentes en su emplazamiento original.

Artículo 20. Medidas de compensación

1. Con carácter general, la supresión de arbolado disperso deberá justificarse debidamente y se compensará con la reubicación de los ejemplares o, en caso de tala, con la plantación del doble de ejemplares de la misma especie arbórea u otra más próxima al clímax, en un entorno inmediato compatible desde el punto de vista ambiental. En aquellos casos en que las talas de arbolado disperso afecten a especies autóctonas, los ejemplares de reposición deberán ser sustituidos por especies autóctonas.
2. Cuando un cambio de uso, la implantación de una nueva instalación o ejecución de una obra, supongan la reducción o pérdida de arbolado perteneciente a una masa forestal, el promotor del proyecto estará obligado a reponer el total de la superficie de dicha cobertura vegetal que resulte afectada y aumentar en un 50% la extensión que en origen fuera eliminada.
3. Las masas forestales de reposición deben reproducir o, en su caso, mejorar las condiciones ecológicas de la masa eliminada, tanto en las especies representadas, como en su porte y composición vegetal, potenciándose la regeneración de todos los estratos vegetales (arbóreo, arbustivo y herbáceo) y cortejos florísticos propios de la formación original.

4. Siempre que sea compatible, las masas forestales de reposición lindarán con las existentes, evitando la fragmentación de las zonas forestadas y potenciando la continuidad de la cobertera forestal.

Artículo 21. Directrices de aplicación en la elaboración de planes municipales.

1. Los ayuntamientos velarán por la salvaguarda de la vegetación existente en el ámbito del Plan Especial, incorporando a sus planeamientos urbanísticos normas específicas destinadas a su conservación, a la regulación de aprovechamientos forestales y al fomento de los espacios forestados según lo establecido en las categorías del presente Plan.

2. En su adaptación a las determinaciones del presente Plan, además de lo establecido en el artículo 20, los planeamientos urbanísticos identificarán las masas forestales, individuos de interés o formaciones vegetales singulares que atendiendo a sus valores o cualidades requieran de una especial protección, con el objeto de establecer normas específicas para su conservación, uso, y en la medida de lo posible, ampliación.

3. Los ayuntamientos deberán contar con ordenanzas concretas de regulación y control de las licencias para la tala de árboles, podas, tareas de limpieza y conservación de masas arbóreas, u otras labores que puedan afectar a la vegetación de interés regulada en el apartado anterior, aplicando en su caso, las medidas sancionadoras pertinentes.

Sección 3º.

Protección de los suelos y recursos freáticos.

Artículo 22. Coberteras edáficas de atención preferente

1. Con carácter general y en la totalidad del ámbito de aplicación del presente Plan Especial serán objeto de atención preferente y especial protección:

a) Los suelos que en atención a su desarrollo y profundidad, contenido en materia orgánica, composición de horizontes, capacidad agrológica, rareza o singularidad sea necesario preservar del proceso urbanizador.

b) Los suelos y formaciones superficiales que se encuentren afectados por procesos de erosión intensa o lavado de materia orgánica, incluidos los afectados por riesgos asociados a procesos gravitacionales o movimientos en masa.

c) Los suelos contaminados sea cual sea su origen, extensión o ubicación, en tanto en cuanto no sea acreditada su descontaminación.

2. Semejante consideración tendrá la capa superficial y fértil de los suelos con espesores superiores a cinco centímetros, con independencia de las condiciones y características biológicas de los horizontes edáficos infrayacentes.

Artículo 23. Medidas compensatorias

1. Con carácter general, los proyectos que tenga como objeto la implantación de nuevos usos, instalaciones o actividades, incluidos los movimientos de tierras, optarán por la alternativa que afecte a la menor superficie de cobertera edáfica existente.

2. En los casos en los que las intervenciones sobre el territorio, sea cual sea su naturaleza o fin, a excepción de aquellas labores necesarias para la preparación y acondicionamiento de suelos agrícolas o forestales, impliquen la remoción, alternación o eliminación de la cobertera edáfica existente, el promotor del proyecto estará obligado a velar por la protección del recurso. A tales efectos, el proyecto contemplará al menos las siguientes medidas compensatorias:

a) Con carácter previo al inicio de los trabajos en la zona afectada se procederá a la retirada de la capa de suelo fértil, debiendo ser empleada con posterioridad en las tareas de restauración y revegetación.

Cuando la capa fértil tenga un espesor superior a 20 cm, se retirará de forma selectiva por niveles edáficos de 10 a 15 cm.

b) En los ámbitos que, por necesidades de la obra, hayan sido desprovistos de forma temporal de la capa fértil del suelo, se establecerán las medidas necesarias para mantener su potencial biológico y protegerlos adecuadamente de la erosión hídrica y eólica.

Artículo 24. Directrices de aplicación en la elaboración de planes municipales

1. Los planeamientos urbanísticos municipales identificarán los suelos de atención preferente, fijando para cada uno de ellos un régimen de usos que posibilite la salvaguarda de sus cualidades estructurales, ecológicas, agrológicas, agronómicas, territoriales u otras que resulten de interés, así como las medidas oportunas para mitigar las pérdidas edáficas vinculadas a procesos erosivos, y tratamiento, gestión, y en los casos en que sea posible, recuperación de las áreas afectadas por la existencia de suelos contaminados.

2. En los casos, en que el modelo territorial propuesto por los instrumentos de planeamiento municipal implique la necesidad estratégica de incorporar al proceso urbanizador una parte o la totalidad de los suelos de atención preferente, el planeamiento deberá

indicarlo y justificar la necesidad de implantación de los usos previstos en dichos suelos.

3. En los casos, en que los nuevos usos y actividades se ubiquen sobre suelos contaminados, el planeamiento preverá las medidas necesarias para adecuar sus condiciones a los usos previstos con carácter previo a su autorización, condicionando su desarrollo a la acreditación del restablecimiento de dichas condiciones.

CAPÍTULO III

PROTECCIÓN DEL PAISAJE, PATRIMONIO Y TERRITORIO

Sección 1º.

Protección del paisaje

Artículo 25. Unidades paisajísticas vulnerables.

Con carácter general y en la totalidad del ámbito de aplicación del presente Plan Especial se consideran unidades paisajísticas vulnerables:

- a) Las vertientes, sea cual sea su pendiente media, de fuerte exposición visual y alto valor escénico dentro del marco territorial del arco de la Bahía de Santander.
- b) Las unidades paisajísticas situadas en contacto directo con la lámina de agua, o con sistemas marismesños y de ribera.
- c) Los hitos paisajísticos y relieves en resalte que proporcionan vistas panorámicas sobre la totalidad o parte de la Bahía de Santander.
- d) Los parajes, sea cual sea su grado de naturalidad, que posibiliten la apertura visual hacia el mar, o paisajes abiertos que permiten la ruptura del continuo edificado.
- e) Las unidades paisajísticas poseedoras de reseñables valores patrimoniales (histórico-culturales) y cuyo estado de conservación permita el reconocimiento de las formas tradicionales de ocupación del territorio o la reconstrucción de los modos de explotación de los recursos naturales.
- f) Los territorios incluidos en las proximidades a las principales vías de acceso y puntos de estancia en el territorio, especialmente los ámbitos visibles desde vías verdes, paseos peatonales, parques públicos y espacios de uso recreativo.

Artículo 26. Elementos constitutivos y simbólicos del paisaje.

Serán de atención preferente y objeto de especial protección los elementos constitutivos y simbólicos del paisaje, ya sean de naturaleza antrópica (patrimonio edificado, elementos constructivos,...etc.) o de origen natural (topografía, geomorfología, vegetación,...etc.) o resultado de la interacción de los mismos.

Artículo 27. Integración paisajística.

Con carácter general, los proyectos que tenga como objeto la implantación de nuevos usos, instalaciones o actividades, incluidos los movimientos de tierras, contemplarán entre sus objetivos prioritarios la integración paisajística a todas las escalas, a través de la minimización de los posibles impactos, así como el sostenimiento y, en su caso, reforzamiento de la unidad e identidad paisajística del paraje afectado. Entre otras, a los efectos del presente Plan Especial, se consideran medidas para la minimización de impactos paisajísticos:

- a) La elección de soluciones que permitan aminorar la modificación del perfil natural de los terrenos que sirven de soporte para la nueva implantación.
- b) El empleo de materiales de características y propiedades que permitan la adopción de soluciones plásticas concordantes con las existentes, evitando la repetición mimética de invariantes, pero prestando la necesaria atención al estudio de tipologías, volúmenes, materiales y colores.
- c) La adopción de medidas dirigidas a la recuperación y consolidación de la cobertura vegetal, ya sea a través de la consolidación de pantallas visuales o con la plantación de nuevos ejemplares que permitan atenuar las discordancias visuales y cromáticas.
- d) El mantenimiento e integración funcional de los elementos constitutivos y simbólicos del paisaje.
- e) La adopción de soluciones orgánicas y armoniosas, capaces de adaptarse a las características físicas y estructurales del ámbito objeto de transformación, así como de su espacio circundante, permitiendo una lectura nítida de las claves espaciales y territoriales preexistentes.
- f) La elección de propuestas que apuesten por la permeabilidad visual.

Artículo 28. Movimiento de tierras.

1. Con carácter general, los proyectos que tenga como objeto la implantación de nuevos usos, instalaciones o actividades, evitarán en la medida de lo posible la movilización de tierras que supongan una transformación significativa de la topografía existente.

2. Especialmente en los terrenos incluidos dentro de unidades paisajísticas vulnerables quedan prohibidos los desmontes o terraplenes con una altura superior a un metro, obligando en los casos en que así se requiera por la topografía a emplear tipologías edificatorias escalonadas o al propio escalonamiento del terreno, con recorrido mínimo entre bancales de dos metros y hasta un máximo de tres bancales o terrazas.
3. Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, fijando la inclinación de los taludes entre bancales en ángulos inferiores a 25 grados sexagesimales.
4. Los movimientos de tierra deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedente de la lluvia o de afloramiento de aguas subterráneas.
5. Con carácter general, quedan prohibidos en el ámbito del Plan Especial tanto los rellenos como las excavaciones para acopio de material, que no tengan por objeto la estabilización de laderas, la salvaguarda de las infraestructuras preexistentes o la mejora de las condiciones de explotación agraria del terreno.

Artículo 29. Otras determinaciones.

1. La implantación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa cuya producción no se encuentre destinada al consumo propio, sólo serán posibles cuando sean promovidas por una Administración Pública. En la implantación de dichas instalaciones se adoptarán las medidas necesarias para aminorar los posibles impactos visuales y paisajísticos.
2. La implantación de instalaciones de telecomunicaciones o energía eléctrica se llevará a cabo mediante soterramiento siempre que técnicamente sea viable.
3. La solicitud de autorización de estos usos e instalaciones deberá incluir un estudio de afecciones e integración paisajística siempre que dicha instalación tenga fines productivos.

Artículo 30. Directrices de aplicación en la elaboración de planes municipales.

1. Los planeamientos urbanísticos municipales deberán inventariar, identificar y posteriormente, evaluar el estado de los paisajes, atendiendo a sus valores ecológicos, histórico-culturales, patrimoniales, escénicos, simbólicos, didácticos y económicos. Concretamente incorporarán un catálogo de unidades paisajísticas

vulnerables identificando para cada una de ellas los elementos constitutivos y simbólicos de dicho paisaje.

2. En los casos, en que el modelo territorial propuesto por los instrumentos de planeamiento implique la necesidad estratégica de incorporar al proceso urbanización de parte o la totalidad de las consideradas por el presente Plan como unidades paisajísticas vulnerables, el planeamiento deberá indicarlo y justificar la necesidad de implantación de los usos previsto en dichos suelos.

Con el objeto de asegurar el desarrollo armónico de dichos ámbitos, el planeamiento exigirá a los planes de desarrollo previstos el pertinente estudio de integración paisajística.

Sección 2º.

Protección del patrimonio

Artículo 31. Elementos patrimoniales a conservar.

A los efectos del presente Plan Especial, tendrán consideración de elementos patrimoniales singulares y por lo tanto, serán objeto de especial protección, además de los contemplados por la legislación específica:

- a) Las edificaciones incluidas en el Catálogo de edificaciones de carácter tradicional y valor patrimonial, así como el patrimonio arqueológico catalogado en el Informe Arqueológico del presente Plan.
- b) Los restos, edificaciones e infraestructuras vinculadas a la explotación minera de Cabarga (casetas de vigilancia, restos de antiguos trazados del ferrocarril, playas de vías, túneles, balsas de decantación del mineral,...etc.), que permitan reconstruir el funcionamiento y organización de la actividad extractiva.
- c) Las edificaciones e instalaciones industriales actualmente en desuso, relacionadas con la explotación del mineral.
- d) Los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico definidos por la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Artículo 32. Medidas preventivas.

1. Con carácter general, y hasta la adaptación de los planeamientos urbanísticos al presente Plan Especial, los proyectos que tengan como objeto la implantación de nuevos usos, instalaciones o actividades, incluidos los movimientos de tierras, identificarán los elementos

patrimoniales singulares existentes en su ámbito de afección con el objeto de evitar su deterioro o pérdida.

2. La ejecución de cualquier obra que implique la remoción de tierras y que afecte al patrimonio arqueológico catalogado por el presente Plan Especial o su entorno de protección deberá contar con el correspondiente seguimiento arqueológico. A tales efectos, cualquier actuación arqueológica será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, en los términos y condiciones establecidas por la legislación vigente.

3. Se preservará la relación entre núcleos rurales tradicionales y paisaje generado por la actividad industrial, mediante el mantenimiento de las condiciones morfológicas estructurantes de sus infraestructuras y construcciones, prohibiéndose la ocupación o alteración de los elementos constitutivos de ese paisaje a través de los posibles usos o desarrollos urbanísticos.

Artículo 33. Directrices de aplicación en la elaboración de planes municipales

Los instrumentos de planeamiento prestarán una especial atención y pondrán en valor aquellos elementos asociados a la actividad minera e industrial con valor patrimonial, que serán incluidos en el catálogo de elementos arquitectónicos de dichos instrumentos.

Sección 3º.

Protección territorial

Artículo 34. Unidades territoriales y formas de organización del espacio a preservar.

1. A los efectos del presente Plan Especial, los terrenos incluidos en las unidades territoriales de carácter ambiental (riberas y montes) y las unidades correspondientes a los terrazgos de ribera, serán preservadas del proceso urbanizador, pudiendo en su caso y siempre con el objeto de proteger o mejorar sus valores ambientales ser incorporadas como espacios libres en la estructura de sistemas generales municipal.

2. En el diseño de los nuevos crecimientos, serán valoradas e integradas las formas de organización tradicional del espacio tales como, cierres o mosaicos de cercas, la red de caminos existentes y la vegetación y arbolado asociado, o la propia estructura del parcelario, permitiendo la lectura de la organización territorial preexistente.

Artículo 35. Medidas preventivas.

Con carácter general, y en la totalidad del ámbito de aplicación del presente Plan Especial, se prohíbe la apertura de nuevos viales, caminos o accesos, salvo que se justifique y motive su necesidad para el servicio de los usos, actividades o construcciones permitidas o autorizables.

Artículo 36. Directrices de ordenación para la integración territorial de los nuevos desarrollos urbanísticos.

El planeamiento urbanístico municipal se regirá por las siguientes reglas a la hora de delimitar ámbitos de desarrollo urbano:

a) No se contemplarán nuevos desarrollos urbanos en zonas con características geomorfológicas, topográficas o ecológicas adversas, entendiéndose por tales la existencia de riesgos por deslizamiento o hundimiento, ámbitos cuya pendiente media natural supere el 15% o existan hábitats o especies merecedoras de especial protección. En aquellos ámbitos de ordenación incluidos en la categoría de Consolidación e Integración Urbana (CIU) las restricciones de pendiente señaladas anteriormente se aplicarán únicamente a las construcciones o nuevas edificaciones proyectadas.

b) Se prohíben las urbanizaciones aisladas y los crecimientos en continuidad con núcleos existentes apoyados en carreteras estatales o autonómicas.

c) La clasificación de suelo urbanizable para uso residencial, industrial o turístico ha de ser compatible con los usos existentes en el núcleo en que se apoyan, garantizando el máximo contacto perimetral con el suelo urbano existente en el momento de adaptación del planeamiento urbanístico municipal al presente Plan y la correcta conexión con la red viaria municipal, atendiendo a los siguientes criterios:

- El contacto perimetral directo con suelo urbano será como mínimo el 30% del perímetro del ámbito delimitado, excepto si las condiciones topográficas o ecológicas no lo permiten.

- No se podrán producir discontinuidades en el tejido urbano de nueva creación, ni en la conexión de la red viaria con la red municipal.

d) En los nuevos desarrollos propuestos se tendrá en cuenta la demanda de equipamientos y espacios libres para la densidad proyectada en función de los estándares establecidos en la legislación urbanística vigente y la relación de éstos con la red de sistemas generales existentes en el municipio. Se tendrá en cuenta, asimismo, la compensación del posible déficit existente en el núcleo en el que se apoya el crecimiento, ubicando dicha compensación en el ámbito o ámbitos de desarrollo propuestos.

Artículo 37. Condiciones de los estándares y parámetros urbanísticos.

La ordenación urbanística en los ámbitos de nuevo desarrollo o urbanización deberá respetar los siguientes estándares urbanísticos o los parámetros más específicos que se establecen en cada categoría de ordenación del presente Plan Especial:

- a) La densidad a aplicar en los sectores de nuevo desarrollo dentro del ámbito del Plan no sobrepasará la densidad media, expresada en viviendas por hectárea, existente en el núcleo en el que se apoye el crecimiento. Dicha densidad se aplicará excluyendo los suelos destinados a sistemas generales, tanto de equipamiento como de espacios libres.
- b) La altura de las edificaciones residenciales no sobrepasará, en número de plantas, la altura media de las edificaciones residenciales existentes en el núcleo en que se apoye el desarrollo.
- c) La asignación de usos e intensidades se hará teniendo en cuenta las del entorno inmediato y la media existente en el núcleo de población tradicional, aplicando el parámetro de menor intensidad o la media ponderada de ambos. En la aplicación de la continuidad de usos se evitara la continuidad física de usos residenciales e industriales o de logística.
- d) El criterio de intensidad aplicable al uso turístico será el mismo que en el caso residencial, pudiendo ser ampliado en un 25% si de la tipología de alojamiento lo permite.
- e) La intensidad aplicable al resto de usos podrá ser la establecida de forma genérica para todo el municipio y en caso de establecer diferentes intensidades en el ámbito del Plan se aplicara la menor.

TITULO II**CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y CONSTRUCCIONES****Artículo 38. Definiciones generales**

1. Parcela: superficie según medición real que se corresponde con el área comprendida dentro del perímetro de los linderos de la misma. Será considerada como unidad de edificación.
2. Edificabilidad: suma de todas las superficies construidas cubiertas y cerradas de las plantas sobre rasante. Se define la edificabilidad máxima mediante la relación entre la superficie construida total y la

superficie de parcela, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s). Podrá expresarse también en valor absoluto en metro cuadrado. No computarán para el cálculo de la edificabilidad las superficies de las plantas situadas bajo rasante.

3. Planta bajo rasante: planta con la cara inferior del forjado de su techo situada enteramente por debajo de la rasante natural del terreno.

4. Planta bajo cubierta: planta sobre rasante situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cara inferior de los forjados que constituyen la cubierta del edificio. Se entenderá que existe planta bajo cubierta cuando la solución constructiva permita espacios con una altura libre superior a 1,50 metros.

5. Altura libre: distancia vertical entre la cara superior del pavimento de suelo terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma, descontando, en su caso, los elementos constructivos o de instalaciones que pudieran colgar del mismo.

6. Rasante natural del terreno: referencias altimétricas de la superficie de la parcela no alterada por ningún tipo de modificación.

7. Ocupación: superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela incluso cuerpos volados y la edificación bajo rasante. Se determina la ocupación máxima mediante la relación entre la ocupación total y la superficie de parcela, expresado en porcentaje. Podrá expresarse también mediante un valor absoluto en metro cuadrado.

8. Número de plantas: se mide entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado de la última planta. Se expresa en número de plantas incluyendo la baja y el bajo cubierta si lo hubiera.

9. Altura total: distancia entre la rasante del terreno y el punto más alto de la edificación, excluidos elementos técnicos de las instalaciones (antenas, para rayos, placas solares, etc.) Se expresa en metros.

10. Retranqueo: distancia desde los límites de la parcela, medida sobre una recta perpendicular a los mismos, que establece el límite de la edificación.

Se entenderá que ninguna parte del edificio puede sobrepasar este límite incluidos los vuelos. Se definirán retranqueos a linderos y a caminos, expresados ambos en metros.

11. Pendiente media natural: la media ponderada de la distribución de la superficie de la parcela según intervalos de pendiente del terreno.

12. Ámbito de influencia ecológica de cauces fluviales: unidad ambiental en la que se combinan condiciones naturales (suelos, humedad, disponibilidad de agua,...etc.) propicias para el desarrollo de

hábitats riparios y procesos geomorfológicos directamente vinculados a la dinámica erosiva de los cursos de agua.

Artículo 39. Definición de actividades y usos constructivos

1. Usos permitidos: los compatibles con las características de cada una de las categorías establecidas en el presente Plan Especial, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística municipal y demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
2. Usos autorizables: los sujetos a autorización de la Administración Autonómica, previamente a la licencia municipal y en los que deban valorarse en cada caso las circunstancias que justifiquen su autorización, con las cautelas que proceda.
3. Usos prohibidos: los incompatibles con las determinaciones generales o las específicas de cada una de las categorías establecidas en el presente Plan.
4. Construcciones agrarias-forestales: edificaciones para la guarda de aperos de labranza, almacenaje de productos procedentes de la cosecha, animales, maquinaria y productos precisos para la actividad agraria y construcciones para el cultivo intensivo.
5. Construcciones ligadas a obra pública: edificaciones destinadas a la conservación y mantenimiento de obras públicas así como al funcionamiento de las vías de transporte previstas en la ordenación sectorial, y al de suministro de energía o carburantes.
6. Equipamientos: el conjunto de espacios construidos, que constituyen el soporte físico destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales o servicios colectivos necesarios para alcanzar un grado de bienestar social y cultural aceptable, y que deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales.
7. Dotaciones: el conjunto de espacios, libres o construidos, que constituyen el soporte físico destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales o servicios colectivos que configuran un conjunto de sistema de calidad territorial, integrado por espacios libres de uso y dominio público, actuaciones de equipamientos y dotaciones de servicio, que dependiendo del ámbito espacial y el número de personas a las que proporcionan servicios pueden tener carácter general o local.
8. Actividades industriales: establecimientos y construcciones para desarrollar actividades productivas cuyo grado de peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento respecto el medio urbano.
9. Actividades de ocio y turismo: instalaciones y construcciones destinadas a desarrollar o albergar actividades turísticas de carácter

lúdico o estancias que estén relacionadas o tengan vinculación con el medio rural.

10. Infraestructuras: captaciones de agua, redes de abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, instalaciones de producción y distribución de energía, viario, ferrocarriles y vertederos.

Artículo 40. Usos permitidos con carácter general

Con carácter general y en el periodo de adaptación de los planeamientos urbanísticos a las directrices, actuaciones y propuestas que el Plan Especial contempla para cada Categoría de Ordenación, serán usos permitidos en la totalidad del ámbito de aplicación del mismo:

- a) Los admitidos por la legislación de costas para la protección, restauración y utilización del dominio público marítimo terrestre.
- b) El mantenimiento y desarrollo de los usos y actividades existentes con justificación de la autorización o la licencia municipal en el momento de aprobación del presente plan.
- c) El desarrollo de actividades agrarias que guarden relación con la naturaleza de la finca y no impliquen movimiento de tierras, incluido el vallado de fincas.
- d) Las obras referidas a labores de conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos, edificaciones, instalaciones, actividades y procesos industriales preexistentes, así como las correspondientes a la conservación, mantenimiento y mejora de las instalaciones y servicios públicos existentes a la entrada en vigor de este Plan Especial.

Artículo 41. Usos autorizables con carácter excepcional

Con carácter excepcional y tasado sin que puedan transformar la naturaleza y vocación del suelo, ni lesionar de manera importante o sustancial el valor que fundamentó su inclusión en cada una de las Categorías de Ordenación que define el Plan Especial se podrán autorizar:

- a) Explotaciones acuícolas y marisqueras sin construcciones asociadas.
- b) Instalaciones no permanentes asociadas a la explotación marisquera y de recogida tradicional de algas.
- c) Con carácter general en el ámbito del Plan podrán localizarse sistemas de espacios libres, tanto generales como locales, que por su naturaleza sean compatibles con los valores de la categoría donde se ubiquen, atendiendo a las Normas de Aplicación Directa contenidas en el presente Plan Especial.

- d) Actividades, construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a un servicio público o a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras que sea necesario ubicar en este ámbito.
- e) Obras de rehabilitación, renovación y reforma de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, contenidas en el Catálogo del presente Plan, en los que se admitirá de manera general el cambio de uso para fines dotacionales públicos, actividades de ocio y de turismo rural.
- f) Actividades e instalaciones asociadas a actividades científicas, de investigación, información e interpretación directamente vinculadas con el carácter de la categoría en que se ubiquen, exceptuando los usos residenciales en cualquiera de sus tipologías.
- g) Actividades de ocio y eventos al aire libre, tales como la práctica de deportes organizados, acampada de un día, acampada prolongada, conciertos, concursos, ferias y otros análogos que no implique construcciones permanentes.

Artículo 42. Procedimiento

1. Con carácter general los usos y actividades permitidas en el presente Plan Especial, compatibles con la protección y determinaciones de cada categoría, podrán desarrollarse sin necesidad de autorización autonómica previa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística municipal y/o demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan. No obstante, la Administración Autonómica en razón de sus competencias podrá intervenir en el procedimiento según lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley de Costas.
2. Como norma general, y con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia urbanística municipal se elevará una consulta al Servicio de Patrimonio de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, al objeto de que el mismo determine la necesidad de sondeos, seguimientos, informes arqueológicos o estudios complementarios dirigidos a la protección del patrimonio arqueológico y cultural.
3. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las obras, construcciones, usos, instalaciones y actividades autorizables en el presente Plan precisarán la autorización de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística.
4. Con carácter general, el procedimiento para sustanciar las autorizaciones de las obras, construcciones, usos, instalaciones y actividades en el ámbito del Plan Especial se ajustará a lo establecido

en el artículo 27 de la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

Artículo 43. Documentación

1. Con carácter general, los promotores de las obras, proyectos, construcciones y usos autorizables contemplados en el presente Plan Especial estarán obligados a adjuntar, salvo determinación más específica, con la solicitud de autorización la siguiente documentación:

a) Memoria indicando el alcance de las obras y sus repercusiones sobre el entorno próximo, y las medidas compensatorias previstas para minimizar las posibles afecciones sobre el medio, así como la documentación gráfica y fotográfica suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y dicho entorno.

b) Plano de emplazamiento sobre la base cartográfica del Plan Especial que permita identificar la parcela sobre la que se va a edificar (superficie, forma y dimensiones), las vías públicas de acceso, las características de las infraestructuras básicas del medio circundante (abastecimiento de agua potable, saneamiento y energía eléctrica) y las edificaciones existentes, así como la ubicación respecto al núcleo o núcleos de población más próximos.

2. Cuando las obras, proyectos, construcciones o usos a los que se refiere el apartado anterior, afecten al patrimonio arqueológico catalogado por el presente Plan Especial o su entorno de protección, la solicitud de autorización deberá incorporar el correspondiente Informe Arqueológico en el que se incluirá una evaluación de la incidencia que las obras previstas tendrán sobre los elementos que componen dicho patrimonio.

3. Las solicitudes para la autorización de nuevas construcciones o instalaciones permanentes o supongan incremento del volumen edificado existente, los promotores deberán incorporar un proyecto de integración paisajística que incluirá una simulación foto composita que verifique el cumplimiento de las normas del presente Plan, adjuntando certificado de técnico competente que acredite la veracidad del estudio, la realización de los trabajos de campo, los criterios utilizados y la autoría y responsabilidad del mismo.

4. En el caso de construcciones para aperos de labranza no será necesario incluir en la solicitud el citado estudio de integración paisajística, salvo que dicha construcción implique modificación de las condiciones topográficas o morfológicas de la parcela o del acceso a la misma.

TITULO III

DETERMINACIONES GENERALES DE LA ORDENACION

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 44. Elementos de ordenación y acciones de desarrollo.

1. El Plan subdivide su ámbito de aplicación en Categorías de Ordenación en las que se identifican, delimitan y agrupan ámbitos caracterizados por estar sometidos a dinámicas ambientales y procesos territoriales de la misma naturaleza, y que en el futuro pueden desempeñar un papel concreto en el ámbito metropolitano de la Bahía de Santander. El Plan concreta esta función a través de la formulación de objetivos específicos para cada categoría, el establecimiento de directrices y la regulación de usos, con el fin de acotar las actuaciones futuras a desarrollar en cada ámbito.

2. Cada Categoría de Ordenación puede contener uno o varios Ámbitos de Ordenación, definidos como entidades espaciales independientes, coincidentes en términos generales con parajes, unidades territoriales o enclaves de suelo rústico, que el Plan identifica y designa con objeto de concretar y particularizar sus determinaciones.

3. La complejidad morfológica y estructural de algunos de los Ámbitos de Ordenación obliga a precisar con mayor detalle las directrices que regirán sus desarrollos, y para ello el Plan establece Grados de Intervención a través de los cuales se define la vocación del suelo, al tiempo que se fijan restricciones de uso y criterios de desarrollo.

4. A los criterios y pautas fijadas por las categorías de ordenación se suman, con un carácter complementario, las Iniciativas Transversales de Dinamización.

Actuaciones o propuestas de carácter estratégico, públicas o privadas, orientadas a la integración, interconexión, revalorización y dinamización del territorio metropolitano de la Bahía de Santander. Se trata de acciones de desarrollo basadas en la gestión activa del territorio que el Plan concreta con la apertura de líneas de financiación específicas.

Artículo 45. Formulación y autorización de Proyectos.

1. Los Proyectos contemplados por el Plan para el desarrollo de las determinaciones establecidas en cada Categoría de Ordenación, así como los previstos para la puesta en práctica de las Iniciativas

Trasversales de Dinamización podrán ser de iniciativa pública o privada pudiendo ser formulados tanto por la Administración General del Estado, la Autonómica como la Municipal, de oficio o mediante convocatoria de un concurso de proyectos.

2. La autorización definitiva de dichos proyectos corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo informe del órgano competente en materia de ordenación territorial, y siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 42 del presente Decreto. En todo caso, con carácter previo a la obtención de dicha autorización, los Proyectos se someterán a trámite ambiental de acuerdo a las exigencias establecidas al respecto por la legislación vigente. A tales efectos, aún cuando dichos Proyectos no se encuentren incluidos dentro de los umbrales definidos por la legislación ambiental vigente para la tramitación de la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, con carácter previo a su definitiva aprobación se elevarán a consulta al órgano ambiental competente, al objeto de que el mismo emita las sugerencias que considere oportunas para garantizar la minimización de los impactos significativos que sobre el medioambiente pudieran resultar del conjunto de las obras o usos proyectados.

Artículo 46. Articulación entre proyectos.

1. Los proyectos se articularán entre sí atendiendo a los principios de jerarquía, especialidad y coordinación.

2. En todo caso, los proyectos cuyo objeto sea el desarrollo de Iniciativas Transversales de Dinamización tendrán un carácter complementario y supletorio, máxime si su ámbito de intervención se localiza o interfiere con los Ámbitos de Ordenación incluidos en las categorías de Conservación y Regeneración Ambiental (CRA), y Reservas Metropolitanas (RM), o con las áreas en las que el Plan prevé la consolidación de equipamientos de carácter supramunicipal, en cuyo caso el alcance de las actuaciones no podrá contradecir ni alterar las previsiones contenidas en los proyectos definidos por el Plan como instrumentos de desarrollo de dichos ámbitos.

3. En el caso de actuaciones promovidas por la Administración General del Estado en el ámbito de sus competencias la coordinación de dichas actuaciones se llevara a cabo en el marco del convenio para la gestión integrada del Litoral suscrito entre el Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino y el Gobierno de Cantabria.

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES PARTICULARES

Sección 1º.

Conservación y Regeneración Ambiental (CRA)

Artículo 47. Definición.

1. Esta categoría engloba los territorios que, situados por debajo del límite superior de las pleamares vivas, constituyen los espacios de contacto directo entre el ámbito acuático y terrestre dentro del estuario, es decir, los espacios marismenños, incluidos los desecados parcial o totalmente que se encuentran libres de edificación. Se trata de áreas condicionadas por el flujo y reflujo mareal y por lo tanto, de espacios de notable importancia ecológica y ambiental, caracterizados por su gran biodiversidad y productividad biológica.

2. Dentro del ámbito de aplicación del Plan en la categoría de Conservación y Regeneración Ambiental encontramos cinco ámbitos de ordenación; Marismas de Alday, Marismas de Micedo o Cabecera de la Ría del Carmen, Ría de Boo, Marismas Blancas y Marismas Negras.

Artículo 48. Directrices de desarrollo.

Al objeto de cumplir con los objetivos establecidos por el Plan para los territorios incluidos en la categoría de Conservación y Regeneración Ambiental, su desarrollo estará sujeto a la elaboración de Proyectos de Intervención Ambiental (PIA). Dichos proyectos son concebidos como los instrumentos de desarrollo de las determinaciones establecidas en el presente Plan, y podrán elaborarse de forma individual, o bien afectar a varios ámbitos simultáneamente, ajustándose a las siguientes directrices:

a) Se elaborarán desde una perspectiva sistémica e integradora, aglutinando el conjunto de actuaciones que sean necesarias para alcanzar los más altos niveles de regeneración ambiental e integración territorial, económica y social posibles para cada ámbito concreto, de acuerdo con sus componentes estructurales y funcionales.

b) Las líneas de desarrollo e intervención a las que se adscribirán las actuaciones concretas incluidas en los PIA, deberán sumar a las acciones destinadas a la regeneración y restauración ambiental, aquellas dedicadas a la difusión, educación ambiental y sensibilización social, al progreso del conocimiento científico y a la promoción del uso público de carácter recreativo en los casos que fuera compatible con la sostenibilidad de los ecosistemas.

c) Con el objeto de lograr en el área metropolitana de la Bahía una red articulada de espacios naturales vinculados a la dinámica estuarina, los PIA deberán fijar la función o funciones específicas a desempeñar por el ámbito o ámbitos marismesños objeto de intervención en dicha red, tanto desde el punto de vista ambiental, como funcional y social, teniendo en cuenta la necesaria complementariedad entre los diferentes ámbitos incluidos en la misma.

d) Los PIA se coordinarán para adoptar soluciones semejantes en relación a la señalización y acondicionamiento de caminos o senderos peatonales, carteles informativos, puntos de observación de aves, áreas de descanso u otros elementos que permitan reforzar la imagen de red.

Artículo 49. Determinaciones de los PIA.

Los Proyectos de Intervención Ambiental contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Formulación de objetivos generales y particulares que se pretenden alcanzar con las intervenciones previstas por el proyecto.

b) Zonificación interna a través de la delimitación e identificación de los diferentes ámbitos según la intensidad de las actuaciones de intervención y acción de regeneración previstas por el PIA.

c) Definición de las normas de utilización y restricciones de uso en base a lo establecido en el presente Plan.

d) Diseño de planes anuales de trabajo e inversión.

e) Definición de indicadores ambientales que permitan medir las repercusiones y beneficios ambientales de las medidas y actuaciones desarrollada por el PIA, y establecimiento de un Programa de Seguimiento Ambiental.

f) Diseño de todas las medidas necesarias para la difusión de los valores propios de los espacios marismesños.

Artículo 50. Documentación y Contenidos de los PIA.

1. Las determinaciones de los Proyectos de Intervención Ambiental se desarrollarán en:

a) Una Memoria que habrá de contener el compendio de estudios y documentación necesaria para comprender el alcance de las actuaciones previstas por el Proyecto, al tiempo que permita avanzar en el conocimiento del ecosistema objeto de intervención. Con tal fin, la memoria comprenderá al menos lo siguientes estudios:

- Descripción del funcionamiento del sistema a través del estudio y caracterización de los elementos naturales que lo integran, así como las interrelaciones ecológicas entre los mismos.
 - Identificación y descripción de las actuaciones de las que ha sido objeto el ámbito o su entorno de influencia y evaluación de sus efectos y repercusiones. - Valoración y diagnóstico del estado de los hábitats incluidos en el ámbito de ordenación.
 - Identificación de los principales focos o elementos de perturbación de los hábitats y fauna asociada.
 - Caracterización del ecosistema en relación a su complejidad, fragilidad, rareza y grado de naturalidad.
 - Definición de las medidas, acciones y actuaciones a llevar a cabo en el marco del PIA.
 - Valoración de las repercusiones y beneficios previstos con el desarrollo de las acciones contempladas en el PIA.
- b) El Proyecto, propiamente dicho, que incluirá la documentación necesaria para llevar a cabo las acciones, iniciativas, obras y actuaciones propuestas por el PIA. Al mismo tiempo, el Proyecto contendrá los planes anuales de trabajo, la cronología y acciones prioritarias del Plan, así como el Programa de Seguimiento Ambiental.
- c) Ordenanzas y normas de utilización que adoptarán el nombre de Normas de Conservación, especificando las restricciones precisas para permitir la compatibilidad de los usos recreativos previstos por el PIA.
- d) La documentación del PIA se completará con una Estimación Económica desglosada año a año, por líneas y objetivos de actuación y acciones concretas.
2. Cuando las obras y actuaciones previstas por el PIA impliquen movimiento o remoción de tierras o fangos contaminados, a la documentación del artículo anterior se le sumará un estudio sobre los posibles efectos derivados de la dispersión de sustancias contaminantes sobre las rías o el estuario, y en su caso, las medidas preventivas necesarias para minimizar posibles impactos.
3. La Memoria y el Proyecto irán acompañados por la documentación gráfica que sea necesaria para justificar e interpretar los objetivos, actuaciones y obras contempladas por el PIA. En el caso de la documentación gráfica que sirva como soporte a actuaciones que implique cualquier tipo de movimiento de tierras, la escala será la adecuada para el desarrollo de las obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.

Artículo 51. Usos específicos autorizables

Con carácter previo a la aprobación del correspondiente Proyecto de Intervención Ambiental (PIA), las actuaciones sobre los espacios marismeños incluidos en el Plan Especial tendrán carácter restringido, limitándose en lo posible a la ejecución de los proyectos aprobados y presupuestados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Únicamente, serán admitidos otros proyectos o intervenciones siempre que tenga por objeto:

- a) Restablecer las condiciones ecológicas de los hábitats y ecosistemas marismeños, que pudieran resultar dañadas debido a la irrupción de fuentes contaminantes externas como, derrames directos de sustancias peligrosas o contaminantes, vertidos indirectos de aguas no tratadas a los cauces fluviales que alimentan al sistema marismeño, u otros de similares características.
- b) El mantenimiento y conservación de las construcciones e instalaciones preexistentes vinculadas al uso y disfrute público de estos espacios, así como los destinados a la investigación para el control y seguimiento de las comunidades vegetales y animales que ocupan los diferentes hábitats presentes en las marismas.

Sección 2º.**Conservación y Recuperación Paisajística (CRP)****Artículo 52. Definición**

1. Esta categoría comprende aquellos suelos definidos por sus excepcionales caracteres físicos y morfológicos derivados de su pertenencia al conjunto de relieves que forman las sierras litorales cantábricas y que conforman el marco natural que por el Sur actúa de fondo escénico de la Bahía. Se trata de espacios con reseñables valores ambientales y culturales sometidos a fuertes niveles de exposición visual y por lo tanto, caracterizados por su alta fragilidad paisajística.

2. Dentro del ámbito de aplicación del Plan en la categoría de Conservación y Regeneración Paisajística quedan incluidos los suelos pertenecientes al Ámbito de Ordenación denominado Falda de la Ladera Norte de Peña Cabarga, que se extiende desde el Embalse de Heras hasta las proximidades del núcleo de Liaño, en los municipios de Villaescusa y Medio Cudeyo.

Artículo 53. Usos específicos autorizables.

1. Además de los usos, actividades y construcciones autorizables con carácter excepcional en todo el ámbito del Plan, en los terrenos

incluidos en esta categoría se podrán autorizar transitoriamente hasta la adaptación del Planeamiento al presente Plan:

a) Obras de rehabilitación y cambio de uso en edificaciones preexistentes que no estén en situación de fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen, no alteren sus caracteres tipológicos y tengan una superficie construida no inferior a 50 metros cuadrados, y se encuentren incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico en los términos contemplados por la legislación urbanística vigente.

b) Obras de rehabilitación y cambio de uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones incluidas en el Catálogo del presente Plan. Estas obras podrán incrementar en un 20 por ciento la superficie construida registrada.

c) Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganadera, forestales y otras análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que se alteren los caracteres morfológicos y físicos, debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno y atendiendo a los siguientes tipos, parámetros y condiciones:

- Aperos de labranza

Parcela mínima: la existente en el momento de aprobación del Plan

Edificabilidad máxima: 10 m²

Ocupación máxima: 10 m²

Nº de plantas: baja

Altura total: 4 m

Retranqueo a lindero: 4 m

Retranqueo a eje de viario público: 5 m

Se prohíbe la construcción de cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación. El número máximo de huecos será de dos. Se prohíben las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de saneamiento y cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción.

- Instalaciones y construcciones agrarias: destinadas al apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, así como granjas, piscifactorías e instalaciones de cultivo intensivo.

Parcela mínima: 5.000 m²

Edificabilidad máxima: 0,20 m²/ (máximo 2.000 m²)

Ocupación máxima: 20%

Nº de plantas: Baja

Altura total: 9 m

Retranqueo a lindero: 10 m

Retranqueo a eje viario público: 10 m

Adosamiento de edificaciones: permitido entre edificaciones de una misma explotación.

d) Vivienda vinculada a explotación ganadera atendiendo a los siguientes parámetros y condiciones:

- Condiciones de emplazamiento y urbanización:

- Deberá ubicarse en la misma parcela en la que se encuentren las principales instalaciones de la explotación o en otra parcela próxima.

- Los elementos y edificaciones auxiliares de la vivienda vinculada a la explotación serán acordes con la naturaleza agraria de la misma, sin que puedan incorporarse a ésta instalaciones o elementos cuya naturaleza no guarde vinculación alguna con el medio agrario, tales como piscinas o instalaciones deportivas.

- Parámetros:

Parcela mínima: 2.500 m²

Edificabilidad máxima: 0,20m²/ m² (máximo 250 m²)

Ocupación máxima: 10%

Nº de plantas: B+1ó Bc (no se permite sótano)

Altura total: 8 m

Retranqueo a lindero: 10 m

Retranqueo a eje de viario público: 10 m

e) Instalaciones y construcciones industriales aisladas como ampliación y mejora de actividades existentes o cambios de actividad dentro del sector industrial, o nuevas implantaciones, cumpliendo con las siguientes condiciones y parámetros:

- Condiciones de emplazamiento y urbanización:

- Solo se autorizarán nuevas implantaciones en parcelas colindantes con agrupaciones o instalaciones industriales en uso que cuenten con acceso rodado acreditado y servicios de abastecimiento y energía eléctrica a menos de 100 metros.

- Quedan prohibidos los movimientos de tierra que alteren la topografía natural del terreno en el espacio libre de edificación.

- Se procurará en la medida de lo posible evitar el acceso a través de núcleos residenciales.

- Los espacios libres de parcela descontadas las zonas de carga y descarga y los aparcamientos deberán tratarse como espacios libres verdes realizando plantaciones arbóreas y arbustivas, utilizando especies autóctonas o propias de la zona.

- Los aparcamientos deberán estar obligatoriamente resueltos en la parcela a razón de 1 plaza cada 75 m² construidos.

- Parámetros:

Parcela mínima: 2.000 m²

Edificabilidad máxima: 0,40 m²/ m²

Ocupación máxima: 30%

Altura total: 10 m

Retranqueo a lindero: 7 m

Retranqueo a viario público: 10 m

Separación entre edificaciones: 10 m o la mayor de las alturas

2. Con carácter general, se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación en aquellas parcelas cuya pendiente natural, medida en la línea de máxima inclinación, supere el 15%. Podrán ser autorizados con carácter excepcional las actuaciones y usos específicos que quepa justificadamente considerar de interés público por estar vinculadas a cualquier forma de servicio público o por resultar imprescindible su ubicación en suelo rústico.

Sección 3º.

Reservas Metropolitanas (RM)

Artículo 54. Definición.

1. Los ámbitos incluidos en esta categoría engloban los resaltes o hitos topográficos que dominan los relieves alomados de la Bahía, en los que se combinan sobresalientes valores paisajísticos derivados de la alta exposición visual a la que se encuentran sometidos y las excelentes potencialidades que poseen como espacios para la observación de la bahía.

2. Dentro del ámbito de aplicación del Plan en la categoría de Reservas Metropolitanas encontramos cuatro Ámbitos de Ordenación; Alto Maliaño- Punta Parayas, Alto de Funciega, Alto de Liaño y Alto de Rueda o del Rebollar.

Artículo 55. Directrices de desarrollo.

Al objeto de cumplir con los objetivos establecidos por el Plan para los territorios incluidos en la categoría de Reservas Metropolitanas, su desarrollo estará sujeto a la elaboración de Proyectos de Intervención Dotacional (PID).

Dichos proyectos son concebidos como los instrumentos de desarrollo de las determinaciones establecidas en el presente Plan, y podrán elaborarse de forma individual, o bien afectar a varios ámbitos simultáneamente, ajustándose a las siguientes directrices:

a) Los PID tendrán como objeto el diseño de las obras y la planificación de las actuaciones necesarias para la configuración de una red de Parques Metropolitanos, dirigida a aglutinar los equipamientos de carácter socio-recreativo y espacios libres que permitan dar respuesta a las demandas de la población.

b) Tendrán como ámbito de actuación los fijados por el presente Plan, debiendo diseñar a través de un proyecto unitario cada uno de los ámbitos de ordenación, sin posibilidad de fragmentación, si bien su desarrollo puede establecerse por fases.

c) En el diseño de la implantación sobre dichos ámbitos de los usos dotacionales se tendrá en cuenta su adaptación al soporte territorial, valorando y potenciando, en su caso, los elementos singulares que contiene y particulariza con respecto a su entorno circundante u otros Parques Metropolitanos de la Red. A tales efectos, las obras contempladas por los PID, procurarán siempre que sea posible:

- Adaptarse a la distribución del arbolado existente, manteniendo en lo posible su disposición y composición.

- Preservar los hitos topográficos asegurando el mantenimiento o en su caso reforzando su preeminencia en términos de visibilidad.

- Conservar los parajes, paisajes, composiciones escénicas, elementos o rasgos fisiográficos, formaciones geológicas, elementos patrimoniales y culturales, originales o pintorescos en el contexto territorial en el que se inserta cada ámbito de ordenación.

- Para la distribución de los usos y el diseño funcional de los espacios dotacionales, emplear en la medida de lo posible la estructura territorial preexistente, apoyando la propuesta de senderos interiores en la red de caminos existentes y reutilizando preferentemente para la instalaciones de equipamientos y usos dotacionales las construcciones existentes recogidas en el Catálogo del presente plan o del planeamiento municipal.

d) Con el objeto de lograr en el área metropolitana de la Bahía una red articulada de Parques Metropolitanos, los PID deberán fijar la función o funciones específicas a desempeñar por el ámbito objeto de intervención en dicha red, tanto desde el punto de vista ambiental, co

mo funcional y social, teniendo en cuenta la necesaria complementariedad entre los diferentes ámbitos incluidos en la misma.

e) Los PID se coordinarán para adoptar soluciones semejantes en relación a la señalización y acondicionamiento de caminos o senderos peatonales, carteles informativos, mobiliario urbano, señalización u otros elementos que permitan reforzar la imagen de red.

Artículo 56. Determinaciones de los PID.

Los Proyectos de Intervención Dotacional contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a) Formulación de objetivos generales y particulares que se pretenden alcanzar con las intervenciones previstas por el proyecto.
- b) Zonificación interna a través de la delimitación e identificación de los diferentes ámbitos según el destino proyectado para cada sector del ámbito de ordenación objeto de diseño, ya sean edificaciones dotacionales o edificaciones complementarias, espacios libres, jardines y arbolado, zonas recreativas u otros que resulten necesarios para comprender la distribución y diseño interior del ámbito afectado por las intervenciones proyectadas.
- c) Definición de las fases de desarrollo en las que se divida la actuación, con indicación de los plazos de inicio y finalización.

Artículo 57. Documentación y Contenidos de los PID.

1. Las determinaciones de los Proyectos de Intervención Dotacional se desarrollarán en:

- a) Una Memoria que habrá de contener el compendio de estudios y documentación necesaria para comprender el alcance de las actuaciones previstas por el Proyecto.
- b) El Proyecto, propiamente dicho, que incluirá la documentación necesaria para llevar a cabo las acciones, iniciativas, obras y actuaciones propuestas por el PID. Al mismo tiempo, el Proyecto contendrá el cronograma y programación de las iniciativas y obras previstas en el Plan, así como un Programa de Seguimiento Ambiental.
- c) La documentación del PIA se completará con una Estimación Económica desglosada año a año, por líneas y objetivos de actuación y acciones concretas.

2. En los casos en que las actuaciones proyectadas requieran rebasar el ámbito de ordenación fijado por el presente Plan con motivo de posibilitar la conexión a sistemas generales de infraestructuras, la mejora de los accesos, u otros motivos similares, dicha información será debidamente documentada y justificada, incorporándola en su

caso en la Memoria, indicando el alcance de las obras y los propietarios afectados.

3. La Memoria y el Proyecto irán acompañados por la documentación gráfica que sea necesaria para justificar e interpretar los objetivos, actuaciones y obras contempladas por el PID. En el caso de la documentación gráfica que sirva como soporte a actuaciones que implique cualquier tipo de movimiento de tierras, la escala será la adecuada para el desarrollo de las obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.

Artículo 58. Usos específicos autorizables.

Además de los usos, actividades y construcciones autorizables con carácter general en todo el ámbito del Plan, en las áreas incluidas en esta categoría se podrán autorizar hasta la aprobación del correspondiente Proyecto, y siempre y cuando, dichos usos no comprometan el cumplimiento de los objetivos fijados por el presente Plan para dichos ámbitos de ordenación:

a) Equipamientos vinculados a actividades deportivas, culturales, ligadas al medio rural o al contacto con el medio natural o servicios sociales.

Se excluyen de esta categoría las residencias de personas mayores centros sanitarios o cualquier otro equipamiento de carácter urbano. Para las construcciones de equipamientos anteriormente relacionados se consideran los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 2.000 m²

Edificabilidad máxima: 0,25 m²/ m²

Ocupación máxima: 25%

Nº de plantas: B+1

Altura total: 9 m

Retranqueo a lindero: 5 m

Retranqueo a viario público: 10 m

b) Parques de ocio que pueden incluir Instalaciones no mecánicas destinadas a posibilitar el esparcimiento y la realización de juegos o actividades al aire libre. Pudiendo incluir la construcción únicamente de instalaciones de servicio (aseos, taquillas, etc.) según los siguientes parámetros:

Parcela mínima: no se considera

Edificabilidad máxima: 100 m²

Ocupación máxima: 100 m²

Nº de plantas: Baja

Altura total: 6 m

Retranqueo a lindero: 5 m

Retranqueo a viario público: 10 m

Sección 4º.

Consolidación e Integración Urbana (CIU)

Artículo 59. Definición.

1. Se incluyen en esta categoría ámbitos de suelo rústico que se encuentran próximos a asentamientos consolidados y cuyos rasgos morfológicos y valores naturales se han visto alterados en mayor o menor grado como consecuencia de la presión urbanística. Esta categoría reúne piezas de suelo rústico libres de edificación, enclavadas o en la periferia de núcleos urbanos consolidados, así como espacios sometidos a procesos de urbanización difusa.

2. Dentro del ámbito de aplicación del Plan en la categoría de Consolidación e Integración Urbana quedan incluidos cinco Ámbitos de Ordenación; Mies de San Juan, Enclave de Parayas, Mies del Monte, Frente Costero de Pedreña y Liaño-La Concha.

Artículo 60. Directrices de desarrollo

En las Áreas de Consolidación e Integración Urbana podrán permitirse desarrollos urbanísticos en el momento de revisión del Planeamiento municipal ajustándose a los siguientes criterios:

a) Los ámbitos delimitados en el presente Plan deberán ordenarse en su conjunto a través del Plan General incorporando una ordenación de tallada y unitaria, en la que se incluirá como mínimo la estructura general del ámbito en cuanto a localización de las cesiones de equipamientos, espacios libres e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, energía y red viaria, así como una zonificación de usos, si bien su desarrollo puede establecerse por fases, asegurando el desarrollo racional y contiguo respecto a los núcleos existentes.

b) La ordenación propuesta se adaptará a las condiciones naturales del ámbito, preservando la vegetación y el arbolado preexistente, así como los setos y linderos y, en caso de desaparición, establecer las medidas compensatorias que permitan mantener la morfología y la escala de compartimentación original de los terrenos.

c) Los desarrollos propuestos contemplarán la consolidación de corredores ambientales, existentes o nuevos, que posibiliten la

permeabilidad ecológica entre los espacios naturales colindantes, empleando preferentemente para dicho fin los terrenos arbolados, los suelos con topografía irregular, los terrenos de mayor pendiente y exposición visual y en general las unidades monte y terrazgos modernos, así como otros sectores de valores ambientales o culturales reseñables.

d) Los espacios libres se ubicarán y urbanizarán conforme a los siguientes criterios:

- Se tendrá en cuenta el tipo de suelo, el drenaje, la disponibilidad de agua y el paisaje.

- Las condiciones u ordenanzas de urbanización deberán responder y asegurar, cuanto menos, el mantenimiento de las condiciones ecológicas preexistentes de los espacios en que se ubiquen, arbitrando las medidas necesarias para la mejora de las mismas cuando su estado de degradación o alteración así lo aconsejen.

e) Con carácter general y siempre que resulte viable, los proyectos preservarán las características topográficas de terreno, incorporando el plan las medidas de integración paisajística orientadas a conseguir la máxima integración a la escenografía del territorio.

f) Los planes que se aprueben en estos ámbitos desarrollarán un estudio de usos, morfología y tipologías de los núcleos preexistentes del entorno, al objeto de establecer parámetros de ordenación en cuanto a densidades, alturas, volúmenes, tipologías, ocupación de parcela, trama viaria y usos, compatibles con los existentes.

g) Siempre que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo lo considere necesario, podrá ser requerido para la aprobación definitiva de dichos planes, la incorporación de simulaciones paisajísticas a través de infografías realistas, fotomontajes, u otras técnicas similares, que permitan obtener una visión lo más realista posible del efecto paisajístico de los nuevos desarrollos previstos en el Plan sobre su entorno circundante. Las simulaciones se elaborarán considerando que el desarrollo urbanístico se produce con las edificaciones y volumetrías máximas permitidas por las determinaciones del Plan y las Ordenanzas de aplicación.

Artículo 61. Usos específicos autorizables.

Además de los usos actividades y construcciones autorizables con carácter general en todo el ámbito del Plan Especial, en los terrenos incluidos en esta categoría se podrán autorizar transitoriamente hasta la adaptación del Planeamiento al presente Plan:

a) Obras de rehabilitación y cambio de uso en edificaciones preexistentes que no estén en situación de fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen, no alteren sus

caracteres tipológicos y tengan una superficie construida no inferior a 50 metros cuadrados, y se encuentren incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico en los términos contemplados en la legislación urbanística vigente.

b) Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganadera y otras análogas, existentes, que guarden relación con la naturaleza ,extensión y utilización de la finca sin que se alteren los caracteres morfológicos y físicos debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno y atendiendo a los siguientes tipos , parámetros y condiciones:

- Aperos de labranza

Parcela mínima: la existente en el momento de aprobación del Plan

Edificabilidad máxima: 10 m²

Ocupación máxima: 10 m²

Nº de plantas: baja

Altura total: 4 m

Retranqueo a lindero: 4 m

Retranqueo a eje de viario público: 5 m

Se prohíbe la construcción de cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación. El número máximo de huecos será de dos. Se prohíben las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de saneamiento y cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción.

- Instalaciones y construcciones agrarias: destinadas al apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, así como granjas, piscifactorías e instalaciones de cultivo intensivo.

Parcela mínima: 5.000 m²

Edificabilidad máxima: 0,20 m²/ (máximo 2.000 m²)

Ocupación máxima: 20%

Altura de nº de plantas: Baja

Altura total: 9 m

Retranqueo a lindero: 10 m

Retranqueo a eje viario público: 10 m

Adosamiento de edificaciones: permitido entre edificaciones de una misma explotación.

c) Instalaciones y construcciones industriales aisladas como ampliación y mejora de actividades existentes o cambios de actividad dentro del sector industrial, o nuevas implantaciones, atendiendo a las consideraciones contenidas en el artículo 113 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, y siempre que se ajuste a las siguientes condiciones y parámetros:

- Condiciones de emplazamiento y urbanización:

- Sólo se autorizarán nuevas implantaciones en parcelas colindantes con agrupaciones o instalaciones industriales en uso que cuenten con acceso rodado desde vial público municipal acreditado y servicios de abastecimiento y energía eléctrica por dicho vial a menos de 100 metros del acceso a la parcela.

- Quedan prohibidos los movimientos de tierra que alteren la topografía natural del terreno en el espacio libre de edificación.

- Se procurará en la medida de lo posible evitar el tránsito de vehículos pesados a través de núcleos residenciales.

- Los espacios libres de parcela descontadas las zonas de carga y descarga y los aparcamientos deberán tratarse como espacios libres verdes realizando plantaciones arbóreas y arbustivas, utilizando especies autóctonas o propias de la zona.

- Los aparcamientos necesarios deberán estar obligatoriamente resueltos en la parcela a razón de 1 plaza cada 75 m² construidos.

- Parámetros:

Parcela mínima: 2.000 m²

Edificabilidad máxima: 0,40 m²/ m²

Ocupación máxima: 30%

Altura total: 10 m

Retranqueo a lindero: 7 m

Retranqueo a viario público: 10 m

Separación entre edificaciones: 10 m o la mayor de las alturas

Sección 5º.

Áreas de Oportunidad (AO)

Artículo 62. Definición.

1. En esta categoría queda incluidos los territorios situados en la banda terrestre de influencia y contacto más directo con la lámina de agua y que en el contexto del arco de la Bahía, su condición de suelos rústicos

ha hecho posible el mantenimiento de los valores y rasgos propios del dominio costero cantábrico. La diversidad morfológica y de usos así como los hitos y parajes de evidente singularidad paisajística que reúnen estos espacios, unido a su posición estratégica, otorgan a estos territorios potencialidades irrepetibles en la Bahía.

2. Dentro del ámbito de aplicación del Plan representa un Área de Oportunidad el Ámbito de Ordenación denominado "Frente Costero Pontejos- Elechas".

Artículo 63. Directrices generales de desarrollo.

1. Al objeto de cumplir con los objetivos establecidos por el Plan para los territorios incluidos en la categoría de Áreas de Oportunidad, el desarrollo de este ámbito queda sujeto a las determinaciones que con carácter particular se establecen para cada Grado de Intervención, cuyos límites aparecen delimitados en los Planos de Ordenación:

a) El Grado I está integrado por la banda de suelos rústicos que se interpone entre la línea de costa y el borde urbano, donde aún hoy son reconocibles los rasgos propios del paisaje rural, y en los cuales el Plan abre la posibilidad de desarrollar iniciativas y proyectos destinados a la restauración ambiental y paisajística.

b) Como Grado II el Plan delimita aquellos suelos que forman parte de unidades territoriales de gran singularidad dentro del frente costero Pontejos-Elechas, y cuyos desarrollos se vinculan a la consecución y consolidación de equipamientos de carácter supramunicipal. Dentro de estos suelos el Plan identifica dos ámbitos; Pedrosa y El Urro.

c) El Grado III engloba los suelos rústicos de carácter rural que dado su proximidad y contacto con el suelo urbano han visto en parte alterados sus rasgos morfológicos y estructurales, en base a lo cual, pueden albergar nuevos crecimientos sin que se produzca una merma significativa de los valores naturales y culturales propios de esta franja del litoral.

2. Al objeto de colaborar en la regeneración de los espacios marismeños y ribereños limítrofes a los suelos incluidos en la categoría de Áreas de Oportunidad, los proyectos o actuaciones que tenga por objeto la consecución de los objetivos fijados por el presente Plan Especial promoverán la complementariedad territorial entre los diferentes espacios.

Artículo 64. Directrices particulares de desarrollo en Grado I.

1. En su adaptación a las determinaciones del Plan Especial, el planeamiento urbanístico municipal preservará estos suelos de los nuevos desarrollos urbanísticos y de la de urbanización dispersa,

asegurando el mantenimiento de su carácter rústico, e impulsando la mejora del paisaje y la salvaguarda, y en su caso, restauración de sus valores ambientales, a través del desarrollo de Iniciativas Transversales de Dinamización.

Artículo 65. Directrices particulares de desarrollo en Grado II.

1. Al objeto de cumplir con los objetivos establecidos por el Plan, el planeamiento urbanístico municipal preservará estos suelos de los nuevos desarrollos urbanísticos y de la de urbanización dispersa.
2. Los territorios incluidos en este grado tendrán la consideración de localizaciones preferentes de equipamientos supramunicipales relacionados con los objetivos del Plan.
3. Su desarrollo estará sujeto a la elaboración de Proyectos de Intervención Dotacional (PID), inspirándose para su elaboración en los criterios, determinaciones y contenidos establecidos por el presente Plan para los PID previstos para el desarrollo de las Reservas Metropolitanas.

Artículo 66. Directrices particulares de desarrollo en Grado III.

En su adaptación a las determinaciones del Plan Especial, el planeamiento urbanístico municipal podrá incorporar estos suelos en sus ámbitos de desarrollo con el objeto de regularizar el borde urbano de los núcleos de Elechas y Pontejos en su fachada marítima, ajustándose a los siguientes criterios:

- a) Los ámbitos de desarrollo propuestos por el planeamiento municipal podrán afectar a parte o la totalidad de los terrenos afectados por el presente grado de ordenación.
- b) La urbanización, incluida la correspondiente a los espacios libres proyectados por dichos ámbitos de desarrollo, no podrán en ningún caso superar el límite externo fijado por el Plan.
- c) En los casos en que el planeamiento urbanístico opte por incorporar estos suelos al proceso urbanizador, estará obligado a fijar entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada, así como las condiciones de diseño necesarias para asegurar la correcta integración paisajística y territorial de los nuevos ámbitos de crecimiento. A tales efectos, el planeamiento atenderá a las directrices de desarrollo fijadas por el presente Plan para la Categoría de Ordenación de Consolidación e Integración Urbana.
- d) En el diseño y localización de espacios libres, zonas reservadas para aparcamientos o equipamientos, el planeamiento considerará su relación con los espacios circundantes, al objeto de favorecer la

continuidad de los mismos así como la complementariedad de dichos espacios.

Artículo 67. Usos específicos en las Áreas de Oportunidad

Con carácter previo al desarrollo de los ámbitos de equipamiento y a la aprobación del correspondiente Proyecto de Intervención Dotacional (PID), las actuaciones sobre los espacios incluidos en esta categoría tendrán carácter restringido, limitándose en lo posible a la ejecución de los proyectos aprobados y presupuestados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto siempre y cuando guarden relación con alguno de los objetivos que el Plan fija para esta Categoría de Ordenación. Únicamente, serán admitidos otros usos o intervenciones siempre que tenga por objeto:

- a) Restablecer las condiciones ecológicas de los hábitats y ecosistemas existentes.
- b) El mantenimiento y conservación de las construcciones e instalaciones preexistentes.

CAPÍTULO III

INICIATIVAS TRANSVERSALES DE DINAMIZACIÓN

Sección 1º.

Disposiciones Comunes

Artículo 68. Objeto y finalidades.

1. Con el objeto de impulsar la imagen metropolitana de la Bahía de Santander y posibilitar la explotación efectiva y sostenible de sus valores y recursos paisajísticos, territoriales y culturales, el Plan Especial fija para su ámbito de aplicación la posibilidad de llevar a cabo Iniciativas Transversales de Dinamización con las siguientes finalidades:

- a) Consolidar la conectividad de los elementos integrantes de las diferentes redes de espacios naturales y dotaciones proyectados por el Plan.
- b) Fomentar el acercamiento de los ciudadanos a los valores ambientales y culturales de la Bahía de Santander.
- c) Apoyar las labores de restauración y puesta en valor de elementos, edificaciones o paisajes de valor patrimonial o cultural.
- d) Impulsar la mejora de la calidad paisajística y ambiental.

e) Diversificar las posibilidades de desarrollo sostenible para los espacios rurales.

2. Los ayuntamientos podrán proponer iniciativas no contempladas en el apartado anterior siempre y cuando su finalidad permita avanzar en los objetivos de integración, interconexión, revalorización y dinamización del territorio metropolitano de la Bahía de Santander, fijados por el Plan.

Artículo 69. Formulación y aprobación de las Iniciativas Transversales de Dinamización.

Las iniciativas transversales de dinamización podrán ser de formuladas por instituciones públicas o directamente por particulares, siendo en todo caso aprobadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el procedimiento establecido en el artículo 42.3 del presente Plan.

Artículo 70. Desarrollo y contenido de las Iniciativas Transversales de Dinamización.

Las Iniciativas Transversales de Dinamización serán desarrolladas a través de propuestas de uso, cuyas determinaciones, y documentación deberán ajustarse a los objetivos y alcance de las obras proyectadas. En el caso de incorporar proyectos, las propuestas contendrán un grado de determinaciones equivalente a los Proyectos de Intervención Dotacional, incorporando como mínimo las siguientes determinaciones:

- a) Descripción de la localización del proyecto y del ámbito territorial de incidencia.
- b) Promotor y técnico o equipo redactor del proyecto.
- c) Referencia a las previsiones contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico.
- d) Análisis de los impactos que el proyecto de actuación produce sobre el territorio y medidas correctoras que se proponen si fuesen necesarias.
- e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación en su caso de las fases en que se divida la actuación.
- f) Presupuesto de ejecución material o estimación económica de la actuación.

Sección 2º.

Propuesta de Actuación

Artículo 71. Itinerarios de Conectividad Ecológica

1. Se propone el desarrollo de un sistema de Itinerarios de Conectividad Ecológica peatonales y mixtos, constituido por la articulación de tramos o recorridos existentes con otros de nueva creación y grafiados en los Planos de Ordenación del presente Plan.
2. Aquellos tramos de los itinerarios de conectividad ecológica definidos en el punto anterior tendrán carácter orientativo cuando su trazado discurra por suelos externos al ámbito de aplicación del presente Plan.
3. En todo caso, la inclusión de tramos o recorridos en la Red de Itinerarios de Conectividad Ecológica requerirá de la autorización, y contarán con la conformidad de las entidades con competencias sectoriales sobre los ámbitos que atraviese, con arreglo a las legislaciones sectoriales y afecciones que sobre las mismas puedan existir.
4. En todo caso, la inclusión de tramos o recorridos en la red de itinerarios de Conectividad Ecológica requerirá de la autorización, y contarán con la conformidad de las entidades con competencias sectoriales sobre los ámbitos que atraviese, con arreglo a las legislaciones sectoriales y afecciones que sobre las mismas pueden existir.
5. Para la incorporación al sistema de ayudas de estos nuevos recorridos será necesario especificar en la solicitud de autorización de las obras de acondicionamiento o ejecución, su trazado, las razones de su inclusión y los beneficios/ ventajas que en términos de conectividad aportan a la red. En ningún caso dicha inclusión será considerada modificación del Plan, sino que podrán ser tramitados conforme a lo establecido en el artículo 3.2 del presente Plan.

Artículo 72. Criterios de diseño.

1. Con carácter general, salvo necesidad de acondicionamiento de usos mixtos, en los caminos existentes no se realizará ningún tipo de obra fuera de su señalización y adecuado mantenimiento. En los casos en que sea necesario drenarlos deberá buscarse la máxima simplicidad, prohibiéndose el asfaltado salvo en los casos de conservación en los que técnicamente ya se haya usado esta técnica.
2. En los tramos de nueva creación se mantendrán en principio abiertas todas las opciones de cara a la definición del diseño adecuado, buscando la máxima simplicidad. En la proximidad a núcleos de población o zonas de mayor intensidad de tránsito podrá predominar el

factor arquitectónico, de equipamientos o de mobiliario, siempre que este justificado con el carácter del recorrido o de la Categoría de Ordenación por la que discurra.

3. Siempre que técnica y ambientalmente sea viable se procurara que los recorridos cumplan con las condiciones de accesibilidad legalmente establecidas.

A tal efecto los proyectos que se desarrollen deberán incluir un estudio concreto al respecto y su correspondiente asignación presupuestaria.

4. En los recorridos coincidentes con los establecidos en el Plan Especial de Sendas prevalecerá lo establecido en el citado Plan.

Artículo 73. Variaciones de los tramos que no implican modificación del Plan.

1. No implicará modificación del Plan Especial las variaciones de los tramos que sean consecuencia de condicionantes técnicos del proyecto o de la concurrencia de razones sectoriales que lo justifiquen.

2. Las variaciones previstas en el apartado anterior deberán ser autorizadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el procedimiento de tramitación de los proyectos, conforme al especificado en el artículo 42 de la presente Normativa.

Artículo 74. Centro de Interpretación y Observación de la Bahía.

1. Al Objeto de velar por la protección y puesta en valor del ámbito de la Bahía y como complemento de la oferta cultural y educativa de nuestra Comunidad se propone a través de cualquiera de las fórmulas organizativas admitidas por Ley la creación de un Centro de Interpretación y Observación de la Bahía con las siguientes funciones:

a) Prestar asistencia técnica a los ciudadanos y municipios para el conocimiento e interpretación de los contenidos del Plan y su ámbito de aplicación.

b) Establecer una estrategia de divulgación de los estudios, análisis y contenidos del Plan Especial, con el objetivo de mejorar y ampliar el conocimiento específico de la Bahía.

c) Diseñara un centro de investigación con un programa formativo y de intercambio cultural.

d) Elaborar y actualizar periódicamente indicadores para la evaluación del desarrollo del Plan.

2. La ubicación de este equipamiento se realizará preferentemente en alguno de los ámbitos así delimitados en la Categoría de Ordenación; Áreas de Oportunidad

TÍTULO IV

CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y FINANCIACIÓN

Artículo 75. Conservación y mantenimiento

1. La conservación y mantenimiento de aquellos proyectos e iniciativas que lo necesiten corresponderá a la entidad promotora de las mismas, quien deberá asumir dicho compromiso como requisito indispensable para la autorización, salvo que en las condiciones establecidas en la misma se asigne dicha labor de conservación y mantenimiento a otra entidad, de forma total o parcial, previa conformidad de esta última.

2. La Comunidad Autónoma de Cantabria podrá celebrar convenios con los municipios afectados para facilitar la conservación y mantenimiento de las actuaciones o incluso la cesión de las mismas.

Artículo 76. Ayudas y subvenciones

La Comunidad Autónoma fomentará la planificación y ejecución de los proyectos e iniciativas que desarrollen algunos de los objetivos propuestos en el presente Plan Especial a través de las ayudas y subvenciones, previstas en el Estudio Económico Financiero del presente Plan, en los que casos que considere oportuno y en atención a los requisitos y condicionantes que se establezcan, teniendo en cuenta las características de los mismos.

TÍTULO V

PROGRAMA DE SUPERVISIÓN AMBIENTAL

Artículo 77. Procedimiento y coordinación competencial.

El órgano competente en materia de ordenación territorial será responsable de desarrollar las tareas de seguimiento y vigilancia ambiental incluidas en el Programa de Supervisión Ambiental del presente Plan Especial, bajo la supervisión del órgano ambiental, sobre el que recae la tarea de decidir sobre la necesidad de realizar los cambios a las que se refiere el apartado 6 del artículo 12 de esta Normativa.

Artículo 78. Objetivos de control ambiental.

En el desarrollo de su labor de supervisión ambiental, el conjunto de informes e instrumentos arbitrados por el Programa de Supervisión Ambiental del presente Plan Especial se centrarán preferentemente en las siguientes labores:

- a) Velar por el cumplimiento de la legislación ambiental vigente así como del conjunto de determinaciones comprendidas en el presente Plan Especial.
- b) Identificar a lo largo del periodo de aplicación del Plan Especial, los efectos ambientales, proponiendo en su caso las modificaciones, medidas de mejora ambiental o, cuanto instrumento o procedimiento considere necesario para reducir, eliminar o compensar dichos impactos.
- c) Advertir sobre la existencia de parámetros o determinaciones fijadas desde el Plan Especial cuyas repercusiones ambientales no se ajustan a la evolución estimada, poniendo especial énfasis en el estudio de dinámicas territoriales y de ocupación del espacio que no hayan sido advertidas y que sea conveniente reconducir para evitar posibles impactos ambientales adversos de carácter acumulativo.
- d) Valorar la eficacia de las medidas de acción de carácter transversal diseñadas por el Plan Especial para la mejora de las condiciones ambientales y ecológicas del territorio, y la recuperación y puesta en valor del patrimonio cultural y territorial de su ámbito de aplicación.
- e) Valorar la eficacia de las líneas de financiación, la coordinación, y aplicación de iniciativas relacionadas con la regeneración ambiental de los espacios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Especial.

Artículo 79. Variables ambientales de seguimiento preferente.

A los efectos del presente Plan Especial, las acciones incluidas en el Programa de Supervisión Ambiental entenderán como variables ambientales de seguimiento preferente, además de las derivadas de la aplicación de la legislación sectorial, aquellas definidas en las Normas Generales de Aplicación Directa de la presente Normativa como de especial protección o atención prioritaria o preferente.

Artículo 80. Contenido y alcance de los informes de seguimiento.

Con carácter previo a la adaptación de los planeamientos urbanísticos a las determinaciones del presente Plan Especial, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo elaborará cada dos años informes de seguimiento ambiental del mismo, en los que incluirá al menos las siguientes determinaciones:

a) Incluirá la información que sea necesaria para identificar de forma inequívoca el número de autorizaciones otorgadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su ubicación exacta en el ámbito del Plan, incorporando al menos:

- Un listado de las autorizaciones indicando el destinatario de la autorización, la fecha de autorización, los datos de localización que sean pertinentes (municipio, localidad, barrio o paraje en el que se ubica, referencia catastral, Categoría y Ámbito de Ordenación en el que se enmarca,...etc.), así como las condiciones de la autorización en caso de establecerse.

- Un plano en el que de manera conjunta se ubiquen y localicen las parcelas afectadas por dichas autorizaciones, agrupadas por usos e instalaciones autorizadas con referencia expresa al articulado del PEB.

b) El informe reflejará el estado de las mencionadas autorizaciones, indicando para cada caso aquellos usos, construcciones o edificaciones que una vez autorizadas han obtenido la licencia urbanísticas correspondiente. Adjuntará para ello un listado de las licencias municipales otorgadas, indicando fecha de concesión e inicio de las obras, así como su fecha de finalización referida a la obtención de la licencia de primera ocupación o de actividad, según corresponda.

c) Se indicará, en los casos que se estime conveniente y relevante, si en el procedimiento de ejecución de dichas instalaciones, construcciones o usos el proyecto inicial ha sufrido modificaciones con el objeto de garantizar la salvaguarda de los valores ambientales, territoriales, culturales o paisajísticos del área de implantación. Exponiendo, para dichos casos, el posible condicionado ambiental derivado de dichas modificaciones.

d) El informe contendrá una valoración del cumplimiento de los aspectos especificados tanto en el trámite de autorización como en el de licencia, evaluando para cada caso, si las obras, usos y construcciones resultantes se ajustan a lo estipulado, con especial referencia a los aspectos ambientales de atención preferente indicados en el artículo anterior.

e) El informe incorporará un diagnóstico general en el que valorarán al menos los siguientes aspectos:

- Dinámicas territoriales y usos más demandados en el ámbito de aplicación del Plan. Empleando en su caso, el conjunto de solicitudes de autorización (desestimadas o aceptadas) realizadas al órgano competente.

- Impactos y efectos adversos no previstas en el proceso de evaluación ambiental del Plan.

- Repercusión ambiental de las iniciativas transversales de dinamización arbitradas por el Plan para la conservación y regeneración ambiental.

f) El informe se completará con una valoración general de la incidencia ambiental del Plan Especial en su ámbito de aplicación, especificando si procede la conveniencia de realizar cambios específicos en el texto articulado del mismo.

Artículo 81. Indicadores ambientales

Al objeto de marcar las pautas de elaboración de los informes de seguimiento y orientar el diagnóstico y valoraciones a incluir en los mismos, se tendrán en consideración como mínimo los siguientes indicadores ambientales:

a) Superficie de cada una de las variables de seguimiento preferente (suelos, ámbitos de influencia ecológica de cauces fluviales, vegetación,... etc.), afectadas por la implantación de los diferentes usos, construcciones e instalaciones autorizadas, y su relación con la superficie libre en el momento de aprobación del Plan Especial.

b) Superficie de los ámbitos donde es posible observar síntomas inequívocos de regeneración ambiental, ya sea por intervención o debido a la propia dinámica natural.

c) Número y características de los elementos de valor patrimonial recuperados e inventariados.

d) Superficies arboladas consolidadas con motivo de la adopción de medidas compensatorias.

e) Número de autorizaciones y licencias concedidas en el ámbito del Plan Especial para la rehabilitación y cambio de uso en edificaciones existentes.